Berliner Verein für Kleinwohnungswesen

Großstadt und Kleinhaus

von

Karl Friedrich von Siemens
Fritz Thielicke
Erich Leyser



Verlag der Bauwelt / Berlin / 1917

Groß-Berliner Verein für Kleinwohnungswesen

Großstadt und Kleinhaus

Karl Friedrich von Siemens
Die Bedeutung der Wohnungsfrage für die Industrie

Fritz Thielicke
Direktor des städt. Grundstücksamts Neukölln
Gemeindliche Grundstückspolitik nach dem Kriege

Architekt Dipl.-Ing. Erich Leyser
Groß-Berliner Wohnungspolitik im Kriege



Verlag der Bauwelt / Berlin / 1917

Inhalt

I.

Die Bedeutung der Wohnungsfrage für die Industrie

von Carl Friedrich von Siemens.

Mitten in diesem ungeheuren Völkerringen, das alle Kräfte draußen und daheim auf das äußerste anspannt und auf den kommenden Sieg einstellt, der allein uns Rettung bringen kann, hat das deutsche Volk trotzdem die Aufgaben nicht vernachlässigt, die ihm hinsichtlich der sozialen Wohlfahrt nach dem Kriege mehr als je gestellt sind. Die spätere Ueberführung der Kriegs- in die Friedens-Wirtschaft hat schon viele Gedanken ausgelöst und zu einer ganzen Reihe von vorbereitenden Maßnahmen geführt, die geeignet sein dürften, die unvermeidlich neu auftretenden Schwierigkeiten auf ein Minimum herabzusetzen.

Dazu gehört nicht zuletzt die Wohnungsfrage, die schon seit Jahren ein Schmerzenskind der sozialen Organisation war. An ihr ist der Krieg nicht spurlos vorübergegangen; er hat einen doppelten Einfluß ausgeübt: im ungünstigen und im günstigen Sinne. Die Bautätigkeit, die schon in der letzten Zeit vor dem Kriege sich nicht günstig entwickelt hatte, hat seit Kriegsbeginn fast ganz aufgehört. Dies gilt besonders von den kleinen Wohnungen, die schon jetzt und viel mehr nach dem Kriege einer gesteigerten Nachfrage unterliegen. Die Abwanderung aus größeren in kleinere Wohnungen hat sich während des Krieges schon sehr bemerkbar gemacht, und die Nachfrage nach kleinen und kleinsten Wohnungen wird bei Friedensschluß so zunehmen, daß das Angebot den Bedürfnissen in keiner Weise wird entsprechen können. Dazu kommt, daß bei Friedensschluß die Kriegsgetrauten in großen Scharen auf dem Wohnungsmarkt erscheinen werden, ebenso die Männer der Frauen, die während des Krieges ihre Wohnungen aufgegeben haben. Auslandsdeutsche, die künftig wieder in ihrer Heimat leben wollen, werden in nicht unerheblicher Zahl die Reihen der Wohnungsuchenden vermehren. Das wird zusammen eine stattliche Zahl sein, die gerade nach dem Kriege Wohnungsausschau halten wird, und deren Wünsche von dem Bestehenden nicht befriedigt werden können. Und doch ist es für uns ein dringendes Gebot der Notwendigkeit, dafür zu sorgen,

daß, soweit es nur geht, diese Bedürfnisse befriedigt werden, und daß soviel wie möglich neue Haushaltungen begründet werden, damit auch dadurch versucht wird, die Lücken, die der Krieg in die Reihen unseres Volkes geschlagen hat, so schnell als möglich auszufüllen.

Diese Notwendigkeit, die allen, die darüber nachgedacht haben, wohl in ihrer vollen Schwere klar geworden ist, hat aber den Vorteil gebracht, daß das Interesse für diese so wichtige Frage gewachsen ist, daß ein einheitlicher und starker Wille entstanden ist, etwas zu schaffen, nicht bloß in kleinem Maßstabe, sondern in einem Umfange, der auf die Entwicklung der deutschen Volksverhältnisse von Einfluß sein kann, und der es auch hoffentlich erreichen wird, daß alle Ressort- und sonstigen Sonder-Interessen der großen Aufgabe gegenüber verschwinden. Alle Möglichkeiten, die Verluste auszugleichen, müssen entwickelt werden, alle Kräfte müssen zusammenwirken. Das Gebot der Stunde muß stärker sein als alle staats- und kommunalpolitischen Bedenken und alle Schwierigkeiten, die in althergebrachten Abneigungen wurzeln.

Es ist heutzutage nicht mehr notwendig, auf die Wichtigkeit der Frage selbst hinzuweisen. Unser Hauptinteresse und unsere Hauptarbeit kann jetzt konzentriert werden auf die Durchführung selbst. Es ist daher von außerordentlichem Werte, daß vor dem Kriege die verschiedensten Lösungen eingehend theoretisch und praktisch in großem Maßstabe erprobt worden sind, und daß wir daher über die Unterlagen verfügen, die es uns ermöglichen, die Lösung der Frage in großem Maßstabe in Angriff zu nehmen.

Ich möchte darlegen, welchen Einfluß die Wohnungsfrage auf die Entwicklung der Industrie ausübt und welches direkte Interesse die Industrie an der Lösung der Frage hat, und ganz besonders die Industrie, welche an Orte gebunden ist, in denen große Arbeitermengen dauernd vorhanden sind, was in erster Linie wohl bei den mechanischen Industrien, namentlich der mechanischen Großindustrie, zutrifft.

Diejenigen Industrien, bei denen der Wert des Arbeitslohnes zum Werte des Gesamtproduktes eine bedeutende Rolle spielt und die nicht nur rohe Arbeitskräfte gebrauchen, sondern angewiesen sind auf hochentwickelte Kräfte, und deren Absatz in starkem Maße abhängig ist von der herrschenden Konjunktur, können meiner Ueberzeugung nach nicht hinausgehen an Stätten, wo es ihnen nicht möglich ist, in kurzer Zeit Tausende aus einem Arbeiterreservoir, wie es eine Großstadt bietet, herauszuziehen und auch Tausende dorthin wieder abzugeben.

Industrien, bei denen die Handarbeit und Handmaschinenarbeit eine untergeordnete Rolle spielt, werden selbst bei fluktuierendem Geschäftsgang eine verhältnismäßig viel gleichmäßigere Belegschaft haben. Ihre Mehrproduktion kann nur in geringerem Teil erreicht werden durch Einstellung neuer Arbeitskräfte. Bei ihnen ist die Fabrikationsmenge in höherem Maße abhängig von den technischen Anlagen. Sie können also

viel eher hinaus an kleine Orte und dort selbst Einrichtungen treffen für die Behausung der bei ihnen Beschäftigten.

Das Interesse, welches die Industrie an der Schaffung von guten Wohnungen für ihre Arbeiterschaft hat, ist ja kein neues. Ich möchte mir erlauben, Ihnen einige Stellen eines Briefes meines Vaters aus dem Jahre 1888 an Herrn Geheimrat v. Gneist vorzulesen, als dieser ihn zu tätiger Mitarbeit für die Schaffung billiger Wohnungen für die ärmere Klasse aufforderte, woraus hervorgeht, daß schon in jener Zeit die Wichtigkeit dieser Frage auch von der Industrie erkannt worden ist:

„Ihre Zuschrift vom 21. setzt mich etwas in Verlegenheit, Herr Professor Schmoller hat ganz recht, daß ich mich im höchsten Grade für die Beschaffung billiger, guter Wohnungen für die ärmere Bevölkerung interessiere. Ich glaube, man könnte der arbeitenden Bevölkerung keine größere Wohltat erweisen, und es wäre der sicherste Damm gegen die leider schon weitvorgeschrittene Demoralisation. Doch die Durchführung der Sache ist ungeheuer schwer und ein Fehlschlag durch unrichtige Behandlung wirkt außerordentlich schädlich auf lange Zeit. Sie beklagen, daß das Großkapital und die Großindustrie sich bisher nur wenig für den schönen Plan begeistern. Das ist natürlich, denn dem ersteren fehlt der Glaube an die Rentabilität und damit auch die Dauer, der zweiten der an die Durchführbarkeit in einem sie praktisch interessierenden Maßstabe. Es ist eine ungeheure Aufgabe, für Hunderttausende in bequemer Gegend billige und gute Wohnungen zu beschaffen, und noch eine größere, solche Monsterunternehmungen gut zu verwalten und rentabel zu machen. Es ist die bessere Kenntnis dieser unüberwindlichen Schwierigkeiten, die die Großindustrie zurückhält. Sie wird jetzt mehr und mehr in die Richtung gedrängt, ihre Fabriken aus der Stadt zu verlegen und dort für ihre eigenen Arbeiter auch die Wohnungsfrage zu erledigen. Es ist richtig, daß dieser Richtung ein gewisser Egoismus anhaftet, aber ein gesunder, da durch ihn der moralische Zweck unterstützt und erreichbar gemacht wird. Ich gebe gern zu, daß hierdurch das allgemeine Uebel nur wenig gemildert werden wird, da die bei weitem größte Zahl der Arbeiter der Kleinindustrie und dem Handwerk angehört. Es ist daher die von Ihrem Verein eingeschlagene Richtung wohl berechtigt, wenn er als ein Versuch betrachtet wird, um den besten Weg zur Lösung zu finden. Zur wirklichen Durchführung ist bei einer so kolossalen Aufgabe die Kraft eines auf humaner Grundlage aufgebauten Vereins zu schwach. Es müssen dabei die großen Kraftquellen des persönlichen Interesses in Tätigkeit gesetzt werden. Ich kann mir denken, daß mächtige Kapitalsassoziationen die Aufgabe in die Hand nehmen als eine solide Finanzspekulation. Ich kann mir auch denken, daß eine große Vereinigung von großen und kleinen Industriellen den Versuch unternimmt, ihre Fabrikation durch Verbesserung der Lage der Arbeiter in dem so wesentlichen Wohnungs-

punkte zu sichern. Würde der Glaube an die Durchführbarkeit in diesen Kreisen durchdringen, dann würden auch große Mittel dafür flüssig werden. Nicht von einzelnen, aus vorwiegend humanen Rücksichten, sondern von den Firmen, die diese Beteiligung als Geschäftsausgaben betrachten würden! Wenn auf dieser Grundlage der Beweis geführt wäre, daß die Sache praktisch durchführbar und sogar rentabel sei, so wäre die Bahn für die Beteiligung des Kapitals im großen gebrochen! Ich werde zu einem Versuchsvorgehen gern mit anderen mitgehen. Für die Anstrebung einer wirklichen Lösung mit Aussicht auf Erfolg würden wohl alle großen Fabrikanten als solche viel lieber Hunderttausende geben, wie als Privatpersonen zu Versuchszwecken Tausende."

Hat auch dieses Schreiben heute nur geschichtlichen Wert und ist sein Inhalt auch für die heutige Zeit nicht mehr in allen Teilen richtunggebend, so zeigt es uns doch, wie lebhaft man sich auch in großindustriellen Kreisen schon vor fast 30 Jahren mit der Wohnungsfrage beschäftigte. Beschämt muß man aber auch zurückblicken, wie wenig besonders hier in dieser langen Zeit geschehen ist, und wie man gestattet hat, erkannte Mißstände bestehen, ja sich vermehren zu lassen.

Das, was die Industrie bisher im Interesse der Wohnungsfürsorge für ihre Beamten und Arbeiter getan hat, läßt sich wohl in vier Gruppen einteilen.

Die erste Gruppe sind die Reklamebauten, von denen einige Beispiele besonders im Ausland allgemein bekannt geworden sind. Sie interessieren uns hier nicht, denn sie sind kein Beispiel für die Lösung, weder in wirtschaftlichem noch in bautechnischem Sinne.

Die zweite Gruppe umfaßt die Zwangsbauten: wenn auf freiem Felde eine Zeche errichtet wird,

wenn eine chemische Fabrik weitab von einer größeren Wohnstätte gelegt werden muß,

wenn eine Fabrik in einem kleineren Ort einen großen Bedarf an Arbeitskräften hat, die sie nicht erhalten kann, weil Wohnungen nicht zur Verfügung stehen, so sind diese Betriebe gezwungen, die Beschaffung von Wohnungen selbst in die Hand zu nehmen. Sie werden dann meistens reine Fabrikwohnungen errichten, die an die Arbeiterschaft vermietet werden, und bei denen die Vorschrift bestehen muß, daß das Verlassen der Arbeitsstätte auch das Aufgeben der Wohnung, wenn auch nicht zum selben Zeitpunkt, nach sich zieht. Es liegt ja meist auch keine Härte in dieser Bedingung, da die neue Arbeitsstätte gewöhnlich räumlich zu weit von der alten entfernt ist, um die alte Wohnung beibehalten zu können.

Die dritte Gruppe ist die der philanthropischen Unternehmungen. Sie kann nur geringen Umfang erreichen; sie kann als Muster dienen und als Studienobjekt, wie solche kleine Wohnungs-

anlagen am besten auszubauen und zu verwalten sind, sie wird aber niemals einen bestimmenden Einfluß auf die Wohnungsfrage ausüben können.

Natürlich gibt es viele Grenzfälle zwischen diesen verschiedenen Klassen. Es wird oft der Arbeitgeber genötigt sein, ergänzende Wohngelegenheiten zu schaffen, und wird dies gern damit verbinden, den älteren Arbeitnehmern durch billige Mieten einen besonderen Vorteil zu gewähren. Hierfür haben wir in Deutschland ja viele mustergültige Beispiele, von denen ich ja bloß den Namen Krupp zu erwähnen brauche.

Aber es gibt meiner Ansicht nach noch eine vierte Gruppe, an der die Industrie das allergrößte Interesse hat, und ganz besonders die Industrie, welche an Wohnstätten gebunden ist, in denen große Mengen Arbeitskräfte dauernd zu haben sind. Das Rückgrat jeder prosperierenden mechanischen Industrie ist die Arbeiterschaft, und ganz besonders die gelernte Arbeiterschaft. Wir in Deutschland haben den großen Vorteil, auf den zum erheblichen Teile unsere industriellen Erfolge in der Welt aufgebaut sind, daß wir über einen großen, fleißigen und tüchtigen Stamm von Facharbeitern verfügen. Durch meine zehnjährige Tätigkeit in der Industrie Englands ist mir dieser Unterschied zwischen diesen beiden großen Industrieländern besonders klar geworden. Die Industrie hat also auch das allergrößte Interesse daran, daß wir diesen Vorsprung behalten, und daß die Lücken, die der Krieg in die Reihen der Facharbeiter geschlagen hat, möglichst bald wieder ausgefüllt werden.

Die Wohnungsfürsorge spielt darin unzweifelhaft neben anderen dringend notwendigen Maßnahmen, z. B. der Anlernung neuer Facharbeiter, eine bedeutende Rolle. Der Zuzug vom Lande nach den Großstädten besteht zum größten Teil aus ungelernten Arbeitskräften. Der Facharbeiter rekrutiert sich nur zum geringen Teil aus den Zugezogenen, sondern aus den Jungen, die in den Städten selbst geboren sind, und dort ist es ja auch nur möglich, in größerem Umfange Lehrstätten zur Ausbildung zu schaffen. Es sollte auch Pflicht der Industrie werden, für die Möglichkeit der Heranbildung des Ersatzes an gelernten Kräften zu sorgen.

Hier trifft sich ganz besonders das allgemeine Staatsinteresse mit dem der Industrie. Wir müssen nach dem Kriege in erster Linie dafür sorgen, daß der Geburtenrückgang nicht nur zum Stillstand kommt, sondern daß eine Zunahme eintritt. In den Städten liegt zuerst die Möglichkeit vor, die Geburtenziffer zu heben, und darüber, daß Geburtenzahl und Kindersterblichkeit in einem direkten Verhältnis zur Wohnungsfrage stehen, dürfte heute wohl kaum noch ein Zweifel laut werden. Bei guten, gesunden Wohnungsverhältnissen wird unzweifelhaft die Kinderzahl in städtischen Familien gehoben werden. Es ist ja eine leider bekannte Tat=

sache, daß kinderreiche Familien die größten Schwierigkeiten haben, Wohnungen in den Großstädten zu erhalten. Es ist eine falsche Auffassung, die man so oft hört, daß die Großstädter nur ungern aus der Stadt selbst fortziehen. Die Erfahrungen, die bisher gesammelt sind in den Wohnkolonien mit eigenem Gartenland, und der Andrang nach den Laubenkolonien ist ein so großer, daß man wohl heute mit Bestimmtheit sagen kann, ein nicht unerheblicher Teil der großstädtischen Arbeiterschaft und namentlich diejenigen, die nicht von außen zugezogen sind, sondern die in den Städten selbst geboren sind, sehnen sich danach, mit der Natur wieder mehr Fühlung zu gewinnen. Der Wunsch nach der eigenen Scholle ist auch in diesen Kreisen ein außerordentlich lebhafter, und es bedarf nur der richtigen Organisation, um diese Kräfte zusammenzufassen und dadurch die Erfüllung dieser Wünsche zu ermöglichen. Das Schlagwort: die Anziehungskraft der Vergnügungen der Großstadt ist von den Skeptikern und den Gegnern weidlich ausgenutzt worden. Wohl gibt es eine Anzahl, die diese Vergnügungen den Annehmlichkeiten einer guten Wohnung, der gesunden Erziehung der Kinder, der Betätigung in freier Natur vorziehen, aber ich glaube nicht, daß dies die wertvolleren Elemente sind. Der Krieg wird bei manchen auch eine andere Auffassung wachgerufen haben. Tausende von Großstädtern sind nun schon seit Jahr und Tag in dauernder Berührung mit der Natur, ihre Liebe, ihr Verständnis zu derselben ist von neuem geweckt, und aus vielen Unterhaltungen geht hervor, wie mancher von ihnen mit Grauen daran denkt, wieder eingeschlossen zu sein in engen Straßen und dumpfen Höfen. Gerade derjenige, dessen Beruf ihn zwingt, einen großen Teil des Lebens in mehr oder weniger beengten Räumen, im Getöse der Weltstadt zu verbringen, sehnt sich heraus zum Licht, zur Sonne, für ihn bedeutet dies nicht nur Lebensgenuß, sondern auch Krafterhaltung. — Wir müssen mit bestehenden Verhältnissen rechnen, wir können nicht nach theoretischen Ueberlegungen und praktischen Erfahrungen Neues aufbauen, daher können wir uns auch nur bemühen, Verbesserungen einzuführen. Wenn heute aus dem Nichts eine industrielle Großstadt angelegt werden sollte, so würde man wohl aus mehreren Gründen die Industrieanlagen soweit als möglich als Zentrum nehmen und die Wohnanlagen in seine Peripherie legen. Wenn wir die bestehenden Verhältnisse verbessern wollen, so müssen wir das Vorhandene als ein Ganzes betrachten und behandeln. Wir dürfen nicht künstliche Grenzen bestehen lassen, die zu den natürlichen Schwierigkeiten der Lösung des Problems noch weitere hinzufügen. Es dürfen nicht die Teile eines Körpers miteinander konkurrieren. Wir müssen auch vor allem für eine gute Zirkulation im Körper sorgen; nur dort, wo in geregeltem Kreislauf frisches Blut in genügender Menge hingelangt, kann sich ein gesundes Glied entwickeln. Ein Städteproblem ist aber gleichbedeutend mit einem Verkehrsproblem, wollen wir eine

gesunde Entwicklung auf diesem Gebiete haben, so müssen wir mit an erster Stelle durch eine gute Verkehrsmöglichkeit den Anreiz zur Entwicklung bieten.

Grundbedingung für die technischen Fortschritte und Leistungen in der Fabrikation ist es, daß die Arbeiterschaft, besonders der wertvollste Teil derselben, sich in zufriedenen Verhältnissen befindet. Wenn Unzufriedenheit herrscht, leidet nicht nur die Qualität der Arbeit, die Quantität der Produktion, es entsteht auch in den Werkstätten eine Unruhe, die es dem Fabrikationsbeamten unmöglich macht, sich der Fortschrittsarbeit in dem Maße zu widmen, wie es notwendig ist, um die Führung in dem industriellen Wettkampfe zu behalten.

Die Wohnungsfrage spielt aber im Leben eines jeden Menschen eine so außerordentlich wichtige Rolle, daß die Industrie das direkte Interesse hat, sich dieser Frage anzunehmen und dafür zu sorgen, daß wenigstens ein Teil ihrer Arbeiter, besonders der, auf dessen Leistungen sie in erster Linie angewiesen ist, auf diesem Gebiete ein zufriedenes Dasein führen kann. Alles, was ein gutes Verhältnis zwischen Arbeitgeber und Arbeitnehmer fördern kann, alles, was dahin führt, daß bei entstehenden Meinungsverschiedenheiten einer ruhigen, sachlichen Austragung vor einem unüberlegten momentanen Entschlusse der Vorzug gegeben wird, ist im Interesse beider Teile.

So wichtig für die Industrie also auch in der Großstadt die Behausung ihrer Arbeiterschaft ist, so hat sie sich verhältnismäßig wenig mit dieser Frage beschäftigt, wohl aus zwei Gründen. Der eine ist finanzieller, der andere sozialpolitischer Natur. Der Bau von Angestellten- und Arbeiterwohnungen und Vermietung an dieselben findet in beiden eine Ablehnung. Wohl in den seltensten Fällen wäre es möglich für ein industrielles Haus, die Mittel zur Verfügung zu stellen, um einem erheblichen Teil seiner Mitarbeiter gute, modernen Anforderungen gerechte Wohnungen zu schaffen. Die Summen, die es für diese Zwecke verausgaben kann, könnten auf obigem Wege nur wenig erreichen. Es muß daher ein Weg gefunden werden, der es gestattet, mit demselben Betrage ein Vielfaches zu leisten. Das ist aber nur möglich, wenn die Bestrebungen einen solchen Kern in sich tragen, daß das zu gründende Unternehmen selbsterhaltend und selbstentwickelnd ist; es darf nicht abhängig sein von einer dauernden finanziellen Unterstützung. Nachdem die Bewegung eine gewisse Größe erreicht hat, muß sie sich aus sich selbst heraus weiterentwickeln können, das, was geschaffen ist, muß vor allem selbsterhaltend sein, so daß womöglich das Anfangskapital aus der ersten Anlage wieder frei wird und dauernd weiterbenutzt wird, um Neues zu erschließen. Die Möglichkeit dazu ist durch die moderne Entwicklung von gemeinnützigen Baugenossenschaften und ähnlichen Gesellschaftsformen durch die beabsichtigte stärkere Beteiligung der dem öffentlichen Recht

angehörigen Kassen gegeben. Aber auch hier wird noch viel zu ändern sein, manche alten der Entwicklung der Zeit nicht mehr angepaßten Grundsätze werden verlassen und ersetzt werden müssen durch Maßnahmen, welche unter genügender Würdigung des Spezialzweckes den Erfordernissen der Gesamtheit dienlich sind.

Es wird auch das Verlangen gestellt, daß, soweit als angängig, die Wohnstätte unabhängig von der Arbeitsstätte sein soll, daß das Verlassen der einen nicht das Verlassen der anderen nach sich ziehen soll. Hier ist unzweifelhaft ein Interessengegensatz vorhanden, dessen Lösung aber nicht zu den Unmöglichkeiten gehören dürfte, sie wird in den einzelnen Fällen verschieden sein. Der Industrielle muß verlangen, daß diejenigen Summen, die er zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse seiner Arbeiter ausgibt, auch zum überwiegenden Teile diesen zugute kommen, denn er ist ja nur dann berechtigt, größere, über die allgemeinen philanthropischen Verpflichtungen hinausgehende Beträge zur Verfügung zu stellen, wenn er auch geschäftliche Vorteile dabei erzielt. Die Zufriedenheit, der geringere Wunsch des Wechsels der Arbeitsstätte und ähnliches werden ihm fast immer ein hinreichendes Aequivalent sein. Jedes industrielle Haus hat das Bestreben, seine Mitarbeiter an sich zu fesseln: geringer Wechsel, geringe Verluste durch Einarbeit, Sammlung von Erfahrungen, Beständigkeit der Verhältnisse, das sind geschäftliche Momente von großem positiven Wert. Aber diese Fesseln würden in das Gegenteil umschlagen, wenn es Fesseln des Zwanges wären, an Stelle solcher des Gefühles der Zugehörigkeit und der Zufriedenheit. Der Arbeitnehmer möchte nicht das Gefühl des wirtschaftlichen Gebundenseins haben, er möchte nicht in größere Abhängigkeit vom Arbeitgeber kommen, als in der Natur des Arbeitsverhältnisses liegt, in seinem Heim vor allem möchte er frei sein. Ein jeder wird diesen Wunsch verstehen und ihm die Berechtigung nicht absprechen.

Auch hier ist es wiederum die Form der gemeinnützigen Baugenossenschaft, welche helfend, vermittelnd einspringen kann. Die Formen, in denen dies geschehen kann, sind mannigfaltig, praktische Erfahrungen liegen noch wenig vor, ich möchte daher auch nicht bestimmte Wege angeben; gerade auf diesem Gebiet müssen sie den besonderen Verhältnissen angepaßt sein, aber die Wahrheit des Sprichwortes: „Wo Licht ist, ist auch Schatten", wird auch hierbei nicht ganz aus der Welt zu schaffen sein.

Die Baugenossenschaften haben aber noch einen weiteren nicht hoch genug zu veranschlagenden Vorteil. Die Mehrzahl der Menschen hat den Wunsch, ein Stückchen Vaterland sein eigen zu nennen, ein Plätzchen zu haben, von dem ihn niemand verdrängen kann. Dem Eigenbesitz kommt der genossenschaftliche Besitz am nächsten, durch ihn wird es gelingen, das Familienleben wieder herzustellen, zu erhalten und zu kräftigen.

Die Erhaltung und Förderung der Wehrkraft unseres Volkes muß unsere vornehmste Aufgabe nach dem Kriege sein, und alle Maßnahmen, auch hinsichtlich des Wohnungswesens, müssen diesen Gesichtspunkt im Auge behalten. Die Industrie wird sich dieser großen nationalen Aufgabe nicht entziehen, sondern wie bisher so auch in verstärktem Maße für die Zukunft mitarbeiten, Hand in Hand mit den Behörden und privaten Organisationen zum Wohle des Ganzen. Nur durch harte Arbeit und eiserne Pflichterfüllung wird sich das deutsche Volk auch nach einem siegreichen Kriege seine alte Stellung in der Welt, seinen alten Wohlstand wiedererringen können; um so mehr muß die soziale Wohlfahrt ausgleichend wirken, damit die aufs äußerste angespannten Kräfte nicht versagen, damit Licht und Luft gleichmäßig verteilt werden im großen neuen Wohnhaus, dem neubefestigten deutschen Vaterland.

II.

Gemeindliche Grundstückspolitik nach dem Kriege

von Fritz Thielicke,

Direktor des städt. Grundstücksamts der Stadt Neukölln.

Große und zahlreiche Aufgaben stehen den Gemeinden nach dem Kriege auf dem sozialpolitischen und finanziellen Gebiete bevor. Der Umfang und die Art der Lösung dieser Fragen werden sich im wesentlichen erst ermitteln lassen, wenn die kriegswirtschaftliche Periode in der Gemeindewirtschaft mit Beendigung des Krieges ihren Abschluß gefunden hat und damit der Uebergang in normale Gemeindewirtschaft wieder in Frage steht.

Es ergibt sich jetzt aber bereits aus den mannigfachen Erörterungen hinsichtlich der Wohnungsfrage nach dem Kriege, daß in Zukunft auf dem Gebiete der Bodenpolitik Aufgaben zu erfüllen sind, die im wesentlichen nur von den Kommunen, mindestens aber unter deren kräftiger Mithilfe gelöst werden können.

Wohnungsfrage und Bodenpolitik stehen im engsten Zusammenhange. Deshalb erscheint es richtig, hier einige Betrachtungen darüber anzustellen, in welcher Weise die Kommunen eine zweckmäßige Grundstückspolitik betreiben können.

Es läßt sich diese Frage natürlich nicht erschöpfend in dem Rahmen, welcher hier gegeben ist, behandeln.

Indem ich auf die von vielen Seiten bereits ausführlich und zutreffend erörterten notwendigen Maßnahmen hinsichtlich der Neugestaltung der Bebauungspläne, der Bauordnungen und vor allem des Realkreditwesens hinweise und diese Fragen hier nicht weiter behandele, will ich in kurzen Umrissen aus der Praxis heraus einige Wege erörtern, auf denen gemeindliche Grundstückspolitik betrieben werden kann. Wenn ich dabei im wesentlichen die Maßnahmen und Absichten zugrunde lege, wie sie bei der Stadtgemeinde Neukölln in der Durchführung einer in ihrem Umfange bedeutenden Grundstückspolitik vorliegen, so geschieht es deshalb, weil in den meisten andern größeren Kommunen ähnliche Verhältnisse in Frage kommen.

Es ist vorauszuschicken, daß der Grund und Boden für die Gemeinde nicht die Grundlage für spekulative Gewinne oder Unternehmungen sein soll. Er kann nur Mittel zum Zweck sein, um eine Einwirkung auf die sozialpolitische, bauliche und finanzielle Ausgestaltung zu erreichen, und nun im Zusammenhange damit entsprechenden Nutzen zu erzielen. Die Hauptwege, auf welchen eine zweckmäßige Grundstückspolitik betrieben werden kann, bewegen sich etwa nach folgenden Richtungen:

1. Erwerb und Erschließung von Gelände,
2. Verwertung von Gelände und Einwirkung auf die Wohnungsherstellung und bauliche Gestaltung,
3. Grundstücksverwertung unter Wahrnehmung und Berücksichtigung wirtschaftlicher Interessen,
4. Maßnahmen innerhalb des bebauten Gebietes.

Zu 1. Für den Erwerb von Gelände müssen kommunale Leistungsfähigkeit und Zweckbestimmung ausschlaggebend sein.

Der Zweck kann sein: Sicherstellung des zukünftigen erforderlichen Geländes für gemeindliche Bauten, zur Einwirkung auf die bauliche Entwicklung und Ausgestaltung nach einer wünschenswerten Richtung, zur Einwirkung auf die Preisgestaltung und die Sicherung von Vorteilen aus Einrichtungen der Stadtgemeinde, welche sonst der privaten Spekulation zufließen würden.

Viele Gemeinden verfügen bereits über erheblichen Grundbesitz, insbesondere für gemeindliche Zwecke wie Schulen, Anstalten usw. Dieser Besitz ist teilweise zu recht hohen Preisen erworben in Zeiten, wo die Preise spekulativ heraufgeschraubt waren, und aus der Befürchtung heraus, daß diese Preise weiter steigen könnten. Ein Einfluß auf die Erschließung, auf die wünschenswerte Richtung der Wohnungsherstellung und Preisregulierung ist dadurch aber in den meisten Fällen nicht erzielt, im Gegenteil, durch den stückweisen Ankauf an dieser und jener Stelle in größeren Gemeinden ist hier und da die Spekulation angereizt worden, die Preise in die Höhe zu setzen. Beeinflussend kann die Bodenpolitik der Stadtgemeinde nur im wesentlichen da wirken, wo es sich um Gebiete der Stadterweiterung handelt. Einige Gemeinden haben mit gutem Erfolg ihre Festungsrayons aufgeschlossen und dabei bewiesen, wie nutzbringend sozialpolitisch und finanziell ein solches Unternehmen sein kann.

Die Stadtgemeinde Neukölln verfügt über einen erheblichen Grundbesitz. Sie besitzt neben größeren Flächen innerhalb des bebauten Stadtbezirks von dem äußeren noch unbebauten Stadtgebiet etwa 150 Hektar. Die sozialpolitischen Verhältnisse haben die Gemeinde gezwungen, eine solche umfangreiche Grundstückspolitik aufzunehmen. Die freie und spekulative Grundstücksentwicklung innerhalb der Stadtgemeinde im Zusammenhange mit einem ungünstigen Bebauungsplan und Bauordnung hatten dahin geführt, daß unter größter Ausnutzung der ge-

gebenen Möglichkeiten zum Teil schlechte, aber billige Wohnstätten errichtet wurden. Die Folge davon war Anhäufung einer steuerlich nicht in Betracht kommenden Bevölkerungsschicht, welche aber mit ihren Schul- und sonstigen Lasten für die Gemeindefinanzen eine große Gefahr bedeutete.

Die Schul- und Armenlasten bilden in Gemeinden mit minderbemittelter, steuerschwacher Bevölkerung ja eine erhebliche Sorge; die Frage des Ausgleichs solcher Lasten innerhalb des Gebietes von Groß-Berlin hat wiederholt lebhafte Erörterung gefunden; auf der einen Seite stehen die Betriebsgemeinden der Industrien und Handelszweige, welche diese Bevölkerungsklassen hier beschäftigen, auf der anderen Seite stehen die Wohngemeinden, welche ohne steuerliche Vorteile und Ausgleich die Lasten der außerhalb Beschäftigten zu tragen haben. Ueber die Notwendigkeit und Berechtigung eines solchen Ausgleichs für das Gebiet Groß-Berlin oder vielmehr innerhalb des gesamten Staates sind nähere Ausführungen an dieser Stelle nicht angebracht.

Jedenfalls mußte im Interesse der Gemeinden eine solche Entwickelung gehemmt und versucht werden, eine sozialpolitisch und finanziell günstigere Richtung herbeizuführen. Um das zu erreichen und die Erschließung eines gesundheitlich günstig gelegenen Gebietes der Bebauung nach neuzeitlichen Grundsätzen zuzuführen und damit auch eine steuerlich stärkere Bevölkerung heranzuziehen oder im Gemeindegebiet festzuhalten, wurde die Erwerbung eines Geländekomplexes inmitten der Stadt, im Besitz einer Kirchengemeinde, vorgenommen. Andererseits wurde ein im Außenbezirk an das Bebauungsgebiet anschließendes Gelände, welches, im Besitz von Erben, zum Zwecke der spekulativen Ausnutzung ausgeboten wurde, erworben, um der Weiterentwicklung in dem geschilderten ungünstigen Sinne entgegenzuwirken. Ueber die Verwertung dieses Geländes wird später noch einiges gesagt werden.

Damit war eine Einwirkung auf die zukünftige Gestaltung eingeleitet.

Die Gemeinde wurde bei der Ausführung dieser Ankaufpolitik natürlich in die Notwendigkeit versetzt, an einzelnen Stellen zu teilweise schon teuren Preisen das Gelände zu erwerben. Nachdem so gewissermaßen ein Mehrheitsbesitz der Gemeinde in dem unbebauten Stadterweiterungsgebiet geschaffen war, ist die Zweckbestimmung etwa folgende:

Wo, wie in Neukölln, Arbeiter angesiedelt sind, ist es nur natürlich und auch leicht, Industrie anzusiedeln. Infolgedessen ist ein erheblicher Teil für die industrielle Entwicklung vorgesehen. Dieser Teil ist mit Wasseranschluß und Eisenbahn versehen worden. Ein daran anschließendes, aber durch breite Geschäfts- und Verkehrsstraßen getrenntes Gebiet soll neue Arbeitersiedlungen in Kleinwohnungshäusern aufnehmen. Wiederum durch breite Verkehrs- und Geschäftsstraßen getrennt stößt

daran das neue Wohnquartier von etwa 300 Morgen Größe an. In diesem Wohnviertel sind etwa 42 pCt. an Freiflächen für Straßen und Plätze ausgeschieden worden und nur ein kleineres Gebiet, und zwar an den Hauptstraßen, für Mietshäuser mit vier Stockwerken bereitgestellt, während an den Nebenwohnstraßen zwei- und dreigeschossige Bauweise und Landhausbauten vorgesehen sind. Durchweg werden Hinterhäuser oder Seitenflügel vermieden. Dieses Quartier soll im wesentlichen dazu dienen, den in dem neuen Industrieviertel beschäftigten kaufmännischen und sonstigen Angestellten, insbesondere auch den Inhabern solcher Betriebe, die Möglichkeit eines angenehmen Wohnens in der Nachbarschaft, zum Teil im Eigenheim, zu bieten.

In gleicher Weise wird man auch in andern Gemeinden verfahren müssen, d. h. genaue Trennung von Industrie- und Wohngelände unter Berücksichtigung der anzusiedelnden Bevölkerungsschicht. Natürlich kann das nur auf Gemeinden zutreffen, bei welchen der Lage und den besonderen Verhältnissen nach aus einem größeren unbebauten Gebiet heraus sich ein solches Verfahren anwenden läßt. Durch eine solche Gliederung werden sich einheitliche Anlagen, für einzelne Wohnquartiere passend, leichter und wohlfeiler herstellen lassen, anderseits aber auch die Industrie von Bewohnern in der Nachbarschaft befreit werden, was erforderlich ist, wenn sie sich ungestört entwickeln soll. Die Industrie darf sich in ihrer Entwicklung durch direkt anschließende Miets-Wohnhäuser nicht einengen lassen, und deshalb ist es richtig, solche Nachbarschaft auszuschließen. Zweckmäßig ist es natürlich, das Bebauungsgebiet für die Industrie so zu legen, daß es möglichst östlich von dem Wohnquartier liegt. Aus der Groß-Berliner Entwicklung ergibt sich auch, daß die Fabriken fast sämtlich ostwärts angesiedelt sind.

Natürlich erfordern solche Maßnahmen, wie sie bei der Stadtgemeinde Neukölln getroffen oder in Aussicht genommen sind, erhebliche Aufwendungen, so daß dadurch die Einstandspreise verhältnismäßig hoch kommen. Mancher wird sagen, so hoch, daß eine Stadtgemeinde bei solchem Verfahren Geld verlieren wird. Gewiß wird es in manchen Fällen auch nicht möglich sein, nun gerade für einen bestimmten Block oder ein noch größeres Gebiet eine Verwertung, die die buchmäßigen Selbstkosten, wenn man alles rechnet, deckt, zu erzielen. Aber es muß hier doch das Ganze zusammenhängend und der Zweck betrachtet werden. Wenn ich Gelände für Kleinwohnungen oder für andere Mietshäuser mit niedriger Bauweise zu rentablen Preisen hergeben soll, so wird natürlich in vielen Fällen nicht daran zu denken sein, den Buchpreis zu erzielen. Dem steht aber die Tatsache gegenüber, daß ich wieder für Industriegelände mit den tiefen Blocks weniger Aufwendungen habe und hierbei durch entsprechende Preisstellung mehr erzielen kann. Bei einer Stadtgemeinde, wie z. B. Neukölln, die mit hohen Ausgaben und niedrigen

Steuerbeiträgen pro Kopf zu rechnen hat, ist es aber von ganz wesentlicher Bedeutung, wenn durch Ansiedlung einer steuerkräftigen Industrie und eines steuerkräftigen Mittelstandes das Steuererträgnis vermehrt wird, abgesehen von der günstigen Beeinflussung von Handel und Gewerbe durch die neuen Käuferschichten. Dieser Mehrertrag an Steuern usw. kapitalisiert, wird sicher einen ganz erheblichen Vorteil bedeuten, selbst in einem solchen Falle, wo etwa von einem geldlichen und buchmäßigen Gewinn bei der Abwicklung einer derartigen Transaktion nicht gesprochen werden kann.

Zu 2. Was nun die Verwertung und die Einwirkung auf die Wohnungsherstellung anlangt, so ist zunächst festzustellen, daß während des Krieges eine erhebliche Verschiebung in der bisherigen Entwicklung eingetreten ist. Die Ausdehnung von industriellen Anlagen außerhalb des Stadtgebietes wird die Notwendigkeit nach sich ziehen, hier in erster Linie für den kommenden Wohnungsbedarf Vorsorge zu treffen. In vielen Gemeinden, welche durch den Krieg Industrieanlagen erhalten haben, wird es notwendig, Siedlungen für die in der Fabrik Arbeitenden zu schaffen. Solche Gemeinden sollten der Förderung dieser Siedlungen sich nicht mehr so ablehnend gegenüber verhalten, wie es in früheren Zeiten der Fall gewesen ist. Infolge der nach dem Kriege zu erwartenden Aufrechterhaltung eines höheren Lohnsatzes und einer gesunden Siedlungsweise wird der Arbeiter in Zukunft wohl nicht mehr solch große finanziellen Lasten für die Gemeinde mit sich bringen wie bisher. Die aus der Industrie fließenden Steuern werden sicherlich diese Lasten decken können und darüber hinaus der Gemeinde einen angemessenen Zuschuß liefern.

In Gemeinden mit starker Arbeitersiedlung wird die Frage der Wohnungsbeschaffung nach dem Kriege nicht so stark in den Vordergrund treten, weil durch die erhebliche Zahl der vorhandenen Wohnungen die Möglichkeit der Unterbringung gegeben ist. Hier werden infolgedessen die Aufgaben auf dem später noch zu erörternden Gebiet der Maßnahmen im bebauten Gebiet liegen.

Wie wird sich nun die Wohnungsherstellung gestalten?

Wenn man auch an dem Grundsatz festhalten soll, daß die Herstellung von Wohnungen der Privatindustrie überlassen bleiben soll, so wird für die nächste Zeit nach dem Kriege nicht daran zu denken sein, daß die private Bautätigkeit in irgend welchem Umfange dazu beitragen könnte, um die an einzelnen Stellen sich ergebende Wohnungsknappheit zu beseitigen. Die Baustoffe sind teuer und Kredite und Geldmittel nicht zu haben.

Die Gemeinden müssen daher einen Einfluß auf die Herstellung solcher Siedlungen nehmen. In solchen Gemeinden, wo bereits Großindustrie angesiedelt ist und sich infolgedessen Wohnungsmangel ergibt,

wird die Möglichkeit vorliegen, durch Zusammenwirken von Großindustrie und Gemeinde die notwendige Wohngelegenheit herzustellen. Die Großindustrie kann dazu das Gelände von der Gemeinde oder aus privatem Besitz übernehmen und zweckmäßig zur Durchführung gemeinnützige Gesellschaften gründen. Wichtig ist es natürlich, alsbald zu erkennen, daß bei der Durchführung solcher Pläne die oben näher erörterte Gebietseinteilung sich für die Weiterentwicklung aufrecht erhalten läßt, d. h. daß also der Siedlung diejenige Lage gegeben wird, welche einer wünschenswerten Entwicklung nicht hinderlich sein wird und sich später in das Gesamtgebiet richtig einpaßt.

In solchen Gemeinden, wo weniger einzelne Großindustrien angesiedelt sind, wird die Gemeinde anregend und fördernd vorgehen müssen, um ebenfalls eine zweckmäßige Ansiedlung zu erreichen. Zu erwägen ist dabei auch, falls die Gemeinde das Gelände selbst besitzt, dieses in Erbbaurecht abzugeben. Allerdings ist die jetzige Form des Erbbaurechts hinsichtlich der Beleihung nicht recht für die in Frage kommenden Verhältnisse zugeschnitten.

Wo die Gemeinde nicht über eigenen Besitz verfügt und auf Grund der bestehenden Preise an einen Erwerb nicht gedacht werden kann, muß auf andere Weise versucht werden, auf die vorhin geschilderte wünschenswerte Gestaltung einzuwirken. Man muß dann mit den Einzelbesitzern beraten und verhandeln und zweckentsprechende Verträge abschließen, welche sowohl der Gemeinde als auch den Besitzern gleichmäßig dienen.

Die Schultern der Privatbesitzer sind meistens ziemlich schwach, und es ist deshalb nicht damit zu rechnen, daß diese Besitzer aus sich heraus etwas tun werden oder können. Da muß die Gemeinde, wo es am Platze ist, durch Beratung und Unterstützung mit Krediten die Verwertung und Herstellung von Baulichkeiten zu fördern suchen.

Praktisch wird diese Mithilfe derart zu denken sein, daß die Gemeinde behilflich ist, den einzelnen nicht verwertbaren Besitz mit dem Besitz der Nachbarschaft zu einem verwertbaren Ganzen zusammenzubringen, die Aufstellung von Plänen zur baulichen Ausgestaltung selbst mit in die Hand nimmt und den Straßenbau gegen Stundung der Kosten ausführt. Für die Durchführung der Bebauung können Baugelder und Hypotheken gewährt werden. Aber schon eine verständige Beratung und zweckmäßige Anregungen werden in vielen Fällen von gutem Nutzen sein.

Ueberall aber, ob die Gemeinde Besitzerin ist oder ob es sich um Land von privaten Besitzern oder Terraingesellschaften handelt, wird trotz anerkannter Notwendigkeit zur Wohnungsherstellung und Vermehrung doch in den meisten Fällen die Frage entstehen, wer wird Käufer, wer wird der Ausführende. Man kann natürlich nicht die ganze Verwertung auf Basis von gemeinnützigen Genossenschaften durch-

führen. Andererseits ist aber auch nicht damit zu rechnen, daß eine neue Käuferschicht alsbald in die Erscheinung treten wird, da infolge der hohen Baukosten und des Geldmangels kein Privater bauen kann.

Es wird deshalb die Frage zu prüfen sein, ob die Lösung auf dem Gebiete der Selbstbebauung liegt.

Ich halte es im allgemeinen nicht für richtig, die Wohnungsherstellung durch die Gemeinden bewirken zu lassen, vor allem schon deshalb nicht, weil der in Frage kommende Bau- und Verwaltungsapparat viel zu wenig beweglich ist, um eine schnelle und glatte Abwicklung zu gewährleisten. Man wird nicht herumkommen, solange Wohnungsmangel besteht und es private Käuferschichten nicht gibt, die Grundstücke durch Abgabe an Baugesellschaften zu verwerten und sich an solchen Gesellschaften zu beteiligen. Ich halte es für richtiger, durch eine solche gut organisierte Gesellschaft die Bauten herstellen zu lassen und sie in fertigem Zustande zu verwerten, als die Baustellen an Käufer abzugeben, die im Bauwesen nicht sachverständig sind und außerdem den notwendigen Kredit nicht verdienen. Es ist aus den Erfahrungen der Vergangenheit zur Genüge bekannt, welche Gefahren in der Abgabe von Baustellen an unsolide und unsachverständige Bauunternehmer liegen. Durch die Manipulationen in der Finanzierung solcher Baustellen, wobei jeder Beteiligte gleich eine erhebliche Risikoprämie einrechnet, und durch sonstige unlautere Methoden wird der Bau um 20—30 pCt. bis zu seiner Fertigstellung, wenn es wirklich zu einer solchen kommt, in den meisten Fällen verteuert. Ein solcher Bau, meistens noch unsachverständig in bezug auf Wohnungseinteilung, und schlecht hinsichtlich des Materials hergestellt, fällt dann ziemlich unverwertbar und als Last in die Hände des ursprünglichen Baustellenbesitzers, der sein Geld nicht verlieren will, zurück.

Da das Kaufgeld fast nie zur Auszahlung gelangt, vielmehr zum größten Teil als „Restkaufgeld" gestundet werden muß, trägt also meistens der Verkäufer das weitere Risiko trotz mangelnder Beeinflussung, während er im Falle der Baugesellschaft von vornherein eine Einwirkung auf eine hygienisch und baulich einwandfreie Ausgestaltung der Wohnung nehmen kann. Abgesehen aber davon kann hierbei der Bau um ⅓—¼ billiger hergestellt werden, wenn er unter verständiger und erfahrener Leitung nach soliden Grundsätzen aufgeführt wird. Es spricht hierbei auch die Tatsache mit, daß bei größeren Aufträgen und Zahlungsvereinbarungen ohne Risiko für den Unternehmer das Material billiger beschafft werden kann.

Für ein solches solid gebautes Haus mit sicherer Rentabilitätsgrundlage ist der Abnehmerkreis auch ein größerer als für eine Baustelle.

Wo kreditwürdige Terraingesellschaften über den Besitz verfügen, würde die Gemeinde durch Vermittlung und Hilfe bei der Kredit-

beschaffung diese Gesellschaften zur Selbstbebauung ihrer Parzellen anregen müssen.

Zu 3. Neben den vorgeschilderten Maßnahmen sozial- und wohnungspolitischer Art gewinnt die finanzwirtschaftliche Betätigung der Gemeinden in Zukunft ganz besondere Bedeutung.

Denn die Gemeinden sind infolge der erheblich gewachsenen Lasten gezwungen, ihre Einnahmequellen zu erhöhen. Aus dem Grundstücksgeschäft selbst können und dürfen sie als Verkaufsgewinne nicht in Aussicht genommen werden, aber in Verbindung damit sind sie doch zu schaffen. Im wesentlichen wird das Hauptaugenmerk auf die Erstarkung des Steuersolls gelenkt werden müssen. Dies würde durch Heranziehung von Industrie und Handel zu erreichen sein. Weiterhin käme in Frage die Beteiligung an wirtschaftlichen Unternehmungen in der Gemeinde oder Uebergang in die Selbstwirtschaftung bei einzelnen gewerblichen Unternehmungen.

Die Verfolgung dieser Ziele ist natürlich nicht auf dem einfachen Verwaltungswege zu erreichen. Rasches und sicheres Erkennen der Vorteile der Stadtgemeinde bei der Beschreitung solcher Wege ist Notwendigkeit.

Für die zweckmäßige Verwertung des Industriegeländes ist eine gute Werbe- und Aufklärungstätigkeit und weitgehende Kenntnis der Bedürfnisse der einzelnen Industriezweige und deren Eigenart sowie Fühlung mit Industrie und Gewerbe erforderlich; einige Handels- und Industriestädte, u. a. die Stadt Lübeck, haben ein solches Programm bereits aufgenommen.

Es wird zuweilen notwendig werden, solchen Unternehmungen Mithilfe und Erleichterung bei dem finanziellen Aufbau im Falle der Ansiedlung zuteil werden zu lassen. Viele gute Unternehmungen können dem Ankauf von Gelände und der Errichtung von Fabrikationsstätten nicht nähertreten, weil das die dauernde Festlegung der Betriebsmittel und damit eine Gefahr für sie bedeuten würde. In solchen Fällen kann man die Ansiedlung durch Abgabe des Geländes auf dem Wege langfristiger Verpachtung oder längerer Stundung des größten Teiles des Kaufgeldes sowie günstige Zinsbedingungen erleichtern. Ich erinnere daran, daß z. B. die Stadt Schöneberg einer größeren kaufmännischen Aktiengesellschaft, die ihr als Steuerzahler erhebliche Vorteile in Aussicht stellte, beim Erwerb eines Grundstücks für Geschäftszwecke eine sehr langfristige Stundung des Restkaufgeldes bei geringster Verzinsung gewährt hat.

Erscheint es nach genauer Prüfung des Unternehmens vorteilhaft, so kann eine Gemeinde sich auch mit gutem Erfolg an solchen industriellen Unternehmungen beteiligen und auf diese Weise einen gemischt-wirtschaftlichen Betrieb errichten. Die Wichtigkeit und Vorteile eines solchen ge-

mischt-wirtschaftlichen Systems sind insbesondere von Herrn Ministerialdirektor Dr. Freund in früheren Ausführungen betont worden.

Die Stadtgemeinde Neukölln hat sich vor einigen Jahren in Durchführung ihrer industriellen Aufschließungspolitik an einer Privat-Aktiengesellschaft kapitalistisch beteiligt und zieht aus dieser Beteiligung guten Nutzen.

Sie hat auch in einem anderen Falle eine erwünschte Industrieansiedlung dadurch gefördert, daß sie pachtweise Gelände und von ihr errichtete Baulichkeiten der Firma zur Verfügung gestellt hat. Die Baulichkeiten werden gegen Amortisationszahlungen vorgehalten. Auch hier ist dieses Verfahren nutzbringend gewesen.

Nach Möglichkeit wird natürlich die Gemeinde, wie oben bereits gesagt, schon wegen des schwierigen Apparates von solcher Selbstbebauung absehen müssen, aber es steht doch nichts im Wege, daß in einzelnen Fällen durch Selbstbebauung oder wenigstens Zustandebringen von Organisationen für die Bereitstellung von Fabrikationsstätten Sorge getragen und die erwünschte Besiedlung gefördert wird.

Jede Zunahme in der industriellen und Wohnungsansiedlung bringt eine gesteigerte Inanspruchnahme von Strom, Gas, Wasser und Verkehrsmitteln mit sich. Die Selbstbewirtschaftung in diesen Unternehmungen, wo sie noch nicht vorhanden ist, ist als Quelle ziemlich stetiger Einnahmen ganz besonders ins Auge zu fassen; wo diese Uebernahme nicht möglich ist, sollte die Fortsetzung des Betriebes in gemischt-wirtschaftlicher Form, wie angedeutet, erstrebt werden.

Andere Gebiete in der Gemeindewirtschaft stehen noch offen und harren der Lösung und bieten für die Betätigung der Gemeinde auf dem finanziellen Gebiete in Verbindung mit der bodenpolitischen Entwicklung die vielseitigsten Möglichkeiten. In Frage kommt hauptsächlich auch die Zentralisierung solcher Aufgaben durch die Gemeinde, welche im Wohnungswesen zurzeit von Einzelpersonen und Privatgesellschaften durchgeführt werden und dadurch sich erheblich verteuern.

Zu 4. Allen Plänen und Maßnahmen über soziale und finanzielle Einwirkung der Gemeinde auf dem Grundstücksgebiet steht aber gebieterisch voran die Frage der Umgestaltung von bestehenden Verhältnissen in von der Bebauung bereits erfaßten Gemeindegebieten. Fast in allen größeren Städten liegen in dieser Richtung verbesserungsbedürftige Verhältnisse vor, fast jede hat ihr eigenes „Scheunenviertel". Die sogenannte Sanierung, d. h. Schaffung von Licht und Luft, soweit dies noch irgendwie möglich ist, muß in solchen Quartieren, deren Aufrechterhaltung für die Gesundheit und Sittlichkeit des Nachwuchses große Gefahren bedeutet, Hauptaufgabe sein.

Mit weitausschauendem Blick, selbst unter einigen materiellen Opfern, muß hier umgestaltet werden, was als wünschenswert anerkannt ist, aber

unterbleiben mußte, weil die Aufgabe zu groß erschien und die Mittel dafür zu gering waren.

Angesichts der im Kriege vollbrachten großen Taten und Leistungen wird ein solches Vorgehen nach dem Kriege nicht mehr so unmöglich erscheinen. Es wird in einigen Fällen die Kraft der Gemeinde nicht ausreichen und staatliche Unterstützung notwendig werden.

Jedenfalls darf aber bei der Neuordnung solcher Verhältnisse nicht, wie bereits gesagt, ängstlich darauf gesehen werden, daß die entstehenden Selbstkosten durch neue Ausnutzung gedeckt werden, sondern auch hier muß das allgemeine Wohl in den Vordergrund treten.

Die Maßnahmen, die zu treffen sind, sind etwa folgende: Durchlegung von Straßen in licht- und luftarmen Quartieren, Verhinderung der weiteren Zusammenpferchung der Massen, Abbau von Quergebäuden, zweckmäßige Aufschließung von noch unbebauten Quartieren innerhalb des bebauten Stadtgebietes.

Die Stadtgemeinde Neukölln hat, wie eingangs bereits angedeutet, zwei von der Bebauung bereits eingeschlossene Gebiete übernommen, um sie der weiteren Ausnutzung, wie sie Bauordnung und Bebauungsplan zugelassen hätten, zu entziehen und in ihrer Aufschließung zweckentsprechend zu gestalten.

Das eine Quartier, mitten in der Stadt gelegen, ist durch Bebauungsplan und Bauordnung derart umgestaltet worden, daß bei etwa 50 pCt. Ausscheidung für Straßen und Plätze nur Vorderhäuser bis zu 15 Meter Tiefe errichtet werden können. In dem angrenzenden dicht bebauten Gebiet für Ankäufe alter Baulichkeiten, meistens nebeneinanderstehender Häuser, getätigt worden. Hier sind Seitenflügel zum Abriß gelangt und nette Gärten angelegt worden — bisher zwar ein bescheidener Versuch, aber immerhin ein Fortschritt auf dem Wege der Umgestaltung. Wenn auch das Verschwinden solcher Viertel das Wünschenswerteste wäre, so kann angesichts der dafür in Frage kommenden Mittel ein solcher Wunsch nicht zur Tat werden. Aber auch schrittweise läßt sich, wie angedeutet, einiges bessern.

Es steht für dieses Gebiet weiterhin der Erlaß einer Bauordnung in Frage, welche tiefere Baulichkeiten, abgesehen von den angrenzenden Hauptstraßen, als 15 Meter nicht zulassen. Damit wird ein weiterer Ausbau unmöglich gemacht und die Handhabe gegeben, weiterhin mit dem Abriß von Hinterhäusern und Anlegung von Gärten vorzugehen.

In einem andern Falle hat die Stadtgemeinde Neukölln einen die Entwicklung und Durchlegung von Straßen hindernden Block käuflich übernommen und in Gemeinschaft mit einer Terraingesellschaft mit gutem Erfolge verwertet.

Schließlich ist noch anzuführen, daß ein an der Peripherie günstig gelegenes, und von der Stadtgemeinde Neukölln durch Ankauf der Ver-

wertung für Massenquartiere entzogenes Gebiet dadurch zur Besiedlung gelangt ist, daß dort Institutionen angesiedelt worden sind, wie Königliche Taubstummenanstalt, Provinzial-Hebammen-Lehranstalt; geplant und in Durchführung begriffen ist weiterhin der Bau des Borromäus-Krankenhauses und die Errichtung einer Säuglingsanstalt. Diesen Maßnahmen liegt, wie an der betreffenden Stelle schon erwähnt, der Gedanke zugrunde, daß eine Ausnutzung solchen bereits im Werte verteuerten Geländes durch Privathand nur auf dem Wege der Schaffung von Massenquartieren verfolgt werden würde, dies aber aus dem wiederholt angeführten Grunde nicht erwünscht sein konnte. Durch die Heranziehung dieser Institute wird eine gute Einwirkung auf das Stadtbild erzielt und auf die sozialpolitischen Verhältnisse in der Nachbarschaft erheblich eingewirkt.

Hier und da läßt sich einwirken und vieles mit wenigen Mitteln verbessern, je nachdem es die Verhältnisse erfordern. Unter anderm gehören hierzu auch die Ausgestaltung und vorübergehende Ausnutzung freier Bauplätze innerhalb der Stadt, die Laubenlandverpachtung unter Einfluß der Gemeinde und vieles andere, was nach Lage der einzelnen, gegebenen Verhältnisse in Frage kommt.

Hiermit sind in kurzen Zügen einige Wege erörtert worden, auf denen sich die Kommunen zu betätigen Gelegenheit haben. Damit ist das ganze Gebiet natürlich noch nicht erschöpft.

Wesentlich für die Durchführung solcher Aufgaben ist natürlich eine entsprechende Organisation. Vieles Versäumte bei den Gemeinden ist darauf zurückzuführen, daß die Grundstückspolitik, welche von wichtigster Bedeutung für die Gemeinde ist, nicht mit der erforderlichen einheitlichen Zielbewußtheit betrieben worden ist. Die Grundstückspolitik verlangt einheitliche zielbewußte Leitung und läßt sich, wie bereits dargelegt, bei Durchführung großer Gesichtspunkte nicht allein auf dem verwaltungstechnischen Gebiete betreiben. Kaufmännische Handhabung der vielfachen wirtschaftlichen und finanziellen Fragen und Kenntnis der einschlägigen Industrie sowie gewisse Erfahrungen sind erforderlich. Die Zusammenfassung dieser Arbeiten zu einem Grundstücksamt, welches sich nach seinem Aufbau etwas freier als ein reiner Verwaltungsapparat betätigen kann, wird da notwendig werden, wo der Umfang der Aufgaben ein größerer ist.

Wird die gemeindliche Grundstückspolitik nach Gesichtspunkten, wie sie bisher dargelegt sind, betrieben, dann wird sie auch auslaufen zum Nutzen der Gemeinde und zum Wohle des Ganzen.

III.

Verhandlungen der 3. Hauptversammlung des Groß-Berliner Vereins für Kleinwohnungswesen

am 6. Februar 1917 im Rathause der Stadt Berlin.

Vorsitzender Staatssekretär a. D. Dr. **Dernburg**, Wirklicher Geheimer Rat, Mitglied des Herrenhauses:

Meine Damen und meine Herren! In diesen gastlichen Hallen, für deren Darleihung wir der Stadt Berlin dankbar verbunden sind, tagt heute die Generalversammlung des Groß-Berliner Vereins für Kleinwohnungswesen.

Düster umhängt scheint der Himmel des Vaterlandes. Während unsere Blicke, als wir zum letzten Male tagten, sich im wesentlichen nach unsern Landfronten richteten, schauen wir heute hinaus über die See, die eisige, die gefahrvolle, und richten unsere Hoffnungen und unser Vertrauen auf unsere blauen Jungen, denen wir jetzt den Sieg für das Vaterland anvertraut haben. Unerhört sind die Anstrengungen, unauslöschlich der Dank, den wir schulden, und wenn wir uns vergegenwärtigen, was alles von den Männern, den Feldgrauen und den Blauen, verlangt wird, so können wir nicht umhin, auch uns selbst aufzurufen, unserseits in der Heimat das zu tun, was irgend in unsern Kräften liegt, um im kleinen diesen Dank abzutragen, diese Leistungen anzuerkennen.

Ein neues Gesetz, das Gesetz über den vaterländischen Hilfsdienst, hat alle auch äußerlich in den Dienst des Vaterlandes gerufen. Aber über diesen Hilfsdienst hinaus gibt es noch eine Art von Hilfsdienst, solchen, wie wir ihn heute leisten, den Hilfsdienst im Interesse der Zukunft.

Unser Verein hat mancherlei in diesem Jahre getan, aber im wesentlichen ist es doch nur eine vorbereitende Arbeit gewesen. Die Fragen, zu deren Lösung der Verein aufgerufen wurde, haben sich inzwischen vermehrt und verstärkt. War es bisher nur die Sorge um die regelmäßige Entwicklung unserer deutschen Heimat, so sind jetzt die Bevölkerungsprobleme durch die Koalition, die sich gegen Deutschland aufgestellt hat,

vervielfacht. Wir wissen heute, daß das Heil unseres Landes auf der Stärke und der Volkskraft beruht, nicht nur der Zahl, sondern auch der Art nach. Wir wissen, daß wir gegenüber der riesigen Entwicklung der Bevölkerungszahl unserer östlichen Nachbarn, wir wissen, daß wir gegenüber dem Vernichtungswillen der vereinigten Feinde im Westen nur bestehen können, wenn wir auf allen Gebieten dafür sorgen, daß unser Volk wächst, blüht und gedeiht.

Eines der wichtigsten Probleme in der Bevölkerungsfrage liegt in der Frage der Wohnungen. Darüber ist heute kein Zweifel. Wir haben in Deutschland eine Anzahl von Erscheinungen gehabt, die nicht erfreulich waren. Wir haben gesehen, daß mit einem gewissen zunehmenden Wohlstand die Neigung, zahlreiche Kinder zu erziehen, abgenommen hat. Wir erkennen in dieser Tendenz ein Vergehen gegen unser Volk, gegen unser Land und gegen unsere Zukunft. Aber wir müssen anerkennen, daß die Lage, in der sich diese Familien zum Teil befanden, sie nicht anreizen konnte, die großen Mühen und Sorgen einer größeren Familie auf sich zu nehmen. Wir müssen diese Bedingungen unserseits verbessern und steigern. Wenn wir fordern, müssen wir auch geben, und dieses große Problem des Bevölkerungswesens steht heute im Zentralpunkt der denkenden Menschen und hat auch in großem und weitem Umfange die Aufmerksamkeit nicht bloß des Reichs, sondern auch der Einzelstaaten erfahren. Es ist nicht ohne Bedeutung, daß neben den zahlreichen Kommissionen, die da tagen, jetzt wieder das Wohnungsgesetz, eine so kontroverse Frage, im Preußischen Abgeordnetenhause eingebracht worden ist. Es ist nicht ohne Bedeutung, daß diesem Wohnungsgesetz nunmehr eine Geldbewilligungsklausel angefügt ist, wonach auf Gewinn verzichtenden Baugesellschaften Darlehn gegeben werden können. Es ist ebenso bedeutungsvoll, daß man das Schätzungsamtsgesetz nunmehr auch im Herrenhause berät, denn die Frage der Herstellung der Wohnungen ist eine Frage des Geldes und eine Frage des Kredits. Die bedauerlichen Erscheinungen, die sich gerade auf dem Hausmarkte gezeigt haben, sind die Folgen einer Vertrauenskrisis, daß niemand mehr sein Geld auf zweite Hypotheken hat geben wollen, einer Krisis, die durch die Schwächung des Baugewerbes die Wohnungsherstellung bereits lange vor Beginn dieses Krieges zum Stillstand gebracht hat. Ebenso hat auch die Königlich Preußische Regierung ein Gesetz über die Stadtschaften vorgeschlagen, das den Städten ermöglichen soll, auf dem Wege der Selbsthilfe und unter Garantie und mit einer Beisteuer von zehn Millionen Mark dem Bauwesen, besonders dem Kleinwohnungsbau zu helfen.

Diese Arbeiten, die die königlichen Behörden unternommen haben, suchen wir nach unserem bescheidenen Teile zu ergänzen. Es ist nicht aus dem Wege, wenn wir gerade heute und in dieser Zeit unsere Versammlung abhalten; wenn wir die Gelegenheit wahrnehmen, alles zu tun und

zu erstreben, was wir bereits heute als vorbereitungsfähig und vorbereitungsmöglich erkennen. Freilich, das größere Gebot der Stunde hat in allem den Vorzug.

Ich freue mich, daß heute unsere Versammlung das erstemal geehrt ist durch die Anwesenheit des Königlich Preußischen Kriegsministers. (Beifall.) Man sieht daraus, wie sehr auch diese Behörde gerade die Gesichtspunkte in den Vordergrund stellt, würdigt und fördert, die ich hier hervorgehoben habe. Aber die Anwesenheit Seiner Exzellenz des Herrn v. Stein veranlaßt mich, auch an die Worte zu erinnern, die er kürzlich gesprochen hat, Worte, die uns sagten, das Erste und das Letzte, was wir heute zu tun haben, ist, unsere gemeinsame Energie, unser ganzes Sinnen und Trachten zu richten auf den Sieg, den wir verdienen als ein Volk, das um seine Existenz kämpft, und das jeden Sieg mit Mäßigung und Verstand benutzen wird. In diesem Sinne schließe ich meine Ansprache in dem heißen Wunsche auf den Erfolg unserer Waffen. Ein Volk, ein Kaiser, ein Gott! (Lebhafter Beifall.)

Ich habe den Vorzug, ferner folgende Herren zu begrüßen: Eine Anzahl Mitglieder der Parlamente, des Reichs und Preußens; Seine Exzellenz den Präsidenten des Reichsbankdirektoriums v. Havenstein; vom Ministerium des Innern Herrn Ministerialdirektor Dr. Freund und Herrn Geheimrat Dr. Stölzel; vom Ministerium der öffentlichen Arbeiten Herrn Ministerialdirektor Exzellenz Peters als Vertreter des Herrn v. Breitenbach, die Herren Geheimräte Pauly, Fischer und Hesse; vom Königlich Preußischen Finanzministerium Herrn Geheimrat Semper. Das Ministerium für Landwirtschaft, Domänen und Forsten sollte vertreten sein durch Herrn Ministerialdirektor Brümmer, der sich entschuldigen läßt, weil er nicht, wie ich, aus der Kommission zur Beratung des Schätzungsamtsgesetzes abkömmlich war. Als Vertreter dieses Ministeriums sind anwesend Herr Oberlandforstmeister v. Freier und Herr Geheimrat Eggert. Das Stellvertretende Generalkommando des Gardekorps ist vertreten durch den Kammerherrn Hauptmann v. Schack; das Reichspostamt durch Herrn Postrat Schenk als Vertreter des Herrn Staatssekretärs; in Vertretung und im Auftrage des Herrn Staatssekretärs des Innern Herr Regierungsrat Scheidt; im Auftrage Seiner Exzellenz des Herrn Oberpräsidenten der Provinz Brandenburg Herr Oberpräsidialrat Freiherr v. Maltzahn und Herr Regierungsrat Housselle. Die Landesversicherungsanstalt Brandenburg ist vertreten durch Herrn Geheimrat Meyer, die Landesversicherungsanstalt Ostpreußen durch Herrn Geheimrat Passarge, gleichzeitig Vorstand des Verbandes der Ostpreußischen Baugenossenschaften, die Königlich Preußische Regierung in Potsdam durch Herrn Geheimen Baurat von Salzwedel und Herrn Regierungsrat Fischer; der Herr Polizei-

präsident von Berlin durch Herrn Geheimen Regierungsrat Korn und den Dirigenten der Baupolizei Herrn Oberregierungsrat Feigell. Ferner sind anwesend die Herren Polizeipräsidenten v. Hertzberg, Charlottenburg, v. Lüdinghausen, Schöneberg, und Lewald, Lichtenberg. Ich heiße die Herren gleichfalls herzlich willkommen.

Sodann ist anwesend der Herr Präsident des Bezirksausschusses Siber und der Verbandsdirektor des Verbandes Groß-Berlin Herr Dr. Steiniger. Der deutsche und der preußische Städtetag ist durch seinen Geschäftsführer Herrn Stadtrat Dr. Luther vertreten; die einzelnen Städte Berlin, vertreten durch Herrn Bürgermeister Dr. Reicke, Stadtkämmerer Böß und Sparkassendirektor Reusch, Schöneberg durch Herrn Oberbürgermeister Dominicus, Neukölln durch Herrn Oberbürgermeister Kaiser, Wilmersdorf durch Herrn Bürgermeister Peters, Charlottenburg durch Herrn Stadtrat Sembritzky, haben gleichfalls ihr Interesse zu erkennen gegeben.

Ich habe ferner zu begrüßen den Vertreter der Berliner Handelskammer Herrn Geheimen Kommerzienrat Kopetzky, der Aeltesten der Kaufmannschaft Herrn Geheimrat Fränkel und der Handwerkskammer Herrn Ehrenobermeister Richt. Vom Aufsichtsamt für Privatversicherung ist Herr Präsident Jaup, vom Reichsversicherungsamt Herr Regierungsrat Fuisting, von der Reichsversicherungsanstalt für Angestellte Herr Regierungsrat Dr. Richter, vom Kaiserlichen Gesundheitsamt Herr Geheimer Regierungsrat Burckhardt erschienen.

Es sind anwesend noch die Vertreter von etwa 45 Gemeinden, sämtlicher Gewerkschaftsverbände, der großen Angestelltenorganisationen, der Statistischen Aemter des Reichs, des Staats und der Städte, der Technischen Hochschule, der Krankenkassen, der Charité, der sozialen Organisationen und andere Persönlichkeiten des Handels und der Großindustrie sowie fast alle Berliner Baugenossenschaften.

Wir danken Ihnen allen für Ihr Erscheinen. Sie zeigen dadurch die Wichtigkeit, die Sie den Aufgaben des Vereins beimessen, und die Anerkennung, die Sie unsern Bemühungen zollen, diesen Aufgaben gerecht zu werden.

Ich komme jetzt ordnungsgemäß zu den Formalien, die uns nicht lange in Anspruch nehmen werden. Die Generalversammlung ist durch den „Königlich Preußischen Staatsanzeiger" vom 16. Januar rechtzeitig und fristgemäß eingeladen. Die Rechnungsprüfung hat durch den Rechnungsprüfer stattgefunden.

Bestimmungsgemäß scheidet die Hälfte des Verwaltungsrates des Vereins aus. Es sind die Herren Professor Dr. Albrecht, Geheimrat v. Borsig, Geheimer Oberregierungsrat Dr. Busch, Oberbürgermeister Dominicus, Landesrat Dr. Freund, Geheimer Baurat Professor Goecke,

Geheimer Regierungsrat Haenel von der Reichsversicherungsanstalt, Direktor Radtke, Verbandsdirektor Dr. Steiniger, Landesdirektor Dr. von Winterfeldt-Menkin. Die Herren sind wieder wählbar. Es liegt ein Antrag vor, die Herren wieder zu wählen. Ich stelle die Frage, ob gegen eine Akklamationswahl etwas einzuwenden ist.

Das ist nicht der Fall.

Ist dagegen etwas zu sagen, daß dem Antrage entsprechend die ausscheidenden Mitglieder wiedergewählt werden?

Auch das ist nicht der Fall. Die Herren sind für die satzungsgemäße Dauer wiedergewählt.

Der Herr Landwirtschaftsminister ist zu seinem großen Bedauern verhindert, bei dieser Sitzung anwesend zu sein, da er die Königlich Preußische Regierung in der zurzeit tagenden Kommission des Herrenhauses für das Schätzungsamtsgesetz vertreten muß. Seine Exzellenz hat mir den folgenden Brief geschrieben:

Berlin, den 3. Februar 1917.

Euer Exzellenz

verfehle ich nicht für die freundliche Einladung zur Hauptversammlung am 6. d. M. meinen ergebensten Dank auszusprechen.

Die Bestrebungen des Groß-Berliner Vereins für Kleinwohnungswesen, welche in erster Linie darauf gerichtet sind, der städtischen Bevölkerung im Rahmen des Klein- und Einfamilienhauses gesunde und geräumige Wohnungen zu schaffen, finden durchaus meinen Beifall und dürfen gewiß auch auf Förderung seitens der landwirtschaftlichen Verwaltung rechnen. Ich hoffe bestimmt, daß es nach Abschluß der vorbereitenden Ermittlungen schon in nächster Zeit sich ermöglichen lassen wird, unter Zuziehung der Vereinsleitung mit den beteiligten Kommunalverwaltungen eine Verständigung über die Grundlagen der Mitwirkung von Staat und Gemeinden bei der Förderung der Ansiedlung städtischer Bevölkerung in der Umgegend von Groß-Berlin herbeizuführen. Dabei wird auch insbesondere die Frage zu erörtern sein, unter welchen Voraussetzungen fiskalisches und Gemeindebauland den Zwecken dieser Siedlung dienstbar gemacht werden kann.

Da mir zu meinem Bedauern dringende Dienstgeschäfte die persönliche Teilnahme an der Hauptversammlung nicht gestatten, habe ich den Geheimen Oberregierungsrat Eggert beauftragt, mich bei den am 6. d. M. stattfindenden Beratungen zu vertreten.

gez. v. Schorlemer.

Ich habe mir gestattet, Seiner Exzellenz dem Herrn Landwirtschaftsminister bereits mündlich unsern herzlichsten Dank für dieses inhaltreiche Schreiben abzustatten. Es ist die Antwort auf eine Eingabe, die unser Verein für die Bereitstellung von Besiedelungsland zu billigen Preisen gemacht hat, und wir freuen uns sehr, daß gerade diese Anregung, die von unserm Groß-Berliner Verein ausgegangen ist, ein so williges Gehör gefunden hat.

Meine Herren! Es ist jetzt an der Ordnung, den Geschäftsbericht des Vereins anzuhören, und ich ersuche Herrn Diplomingenieur Leyser die wichtigsten Tatsachen vorzutragen. (vgl. Teil IV Seite 33.)

Vorsitzender: Sie haben den Geschäftsbericht gehört. Weiter hat jetzt der Rechnungsprüfer Herr Direktor Thielicke das Wort zur Erstattung des Prüfungsberichts.

Herr Direktor Thielicke: Euere Exzellenzen, meine Damen und Herren! Der vorliegende Kassenabschluß für die Geschäftsjahre 1915 und 1916 ergibt in Einnahmen und Ausgaben folgendes Bild. Vereinnahmt wurden im Jahre 1915 22 812 M. 26 Pf., im Jahre 1916 24 611 M. 48 Pf., zusammen 47 423 M. 74 Pf. Dagegen wurden verausgabt 21 296 M. 31 Pf. im Jahre 1915 und 26 028 M. 47 Pf. im Jahre 1916, zusammen 47 324 M. 78 Pf. Es ergibt sich, nachdem im Jahre 1915 ein Bestand von 10 621 M. 63 Pf. hinübergekommen ist, am Ende des Jahres 1916 ein Bestandsvortrag von 10 720 M. 59 Pf. Das Vorhandensein dieses Bestandes ist festgestellt worden, und zwar ergibt es sich aus 5000 M. Kriegsanleihe und der Rest aus Bankguthaben und Kassenbestand. Die Einzelheiten über die Einnahmen und Ausgaben werden sich aus dem demnächst zu veröffentlichenden Geschäftsbericht ergeben, es bedarf daher wohl nicht eines besonderen Vortrages.

Diese Zahlen, die Kassenbelege und ebenso die Kassenbücher sind im einzelnen nachgeprüft worden, und es hat sich die Richtigkeit der Angaben ergeben. Anstände haben sich nicht feststellen lassen. Es darf sonach festgestellt werden, daß die Geschäftsführung und Kassenführung in dieser Hinsicht ordnungsmäßig erfolgt sind. Ich beantrage namens der Kassenprüfer, dem Vorstand und der Kassenführung Entlastung zu erteilen.

Vorsitzender: Ich eröffne die Besprechung über den Geschäftsbericht und den Bericht des Rechnungsprüfers. Ich bemerke, daß satzungsgemäß dazu nur Mitglieder des Vereins das Wort nehmen dürfen. Wird das Wort begehrt?

Das ist nicht der Fall.

Der Vorstand beantragt, ihn wegen der Geschäftsführung für diese beiden Jahre zu entlasten. Es ist zulässig, das durch eine Akklamationsabstimmung zu machen. Wird dagegen ein Widerspruch erhoben?

Das ist nicht der Fall.

Wird gegen den Antrag selbst, daß Vorstand und Aufsichtsrat des Groß-Berliner Vereins für ihre Geschäftsführung entlastet werden, ein Widerspruch erhoben?

Auch das ist nicht der Fall. Ich stelle die Entlastung fest.

Nachdem hiermit der geschäftliche Teil unserer heutigen Tagesordnung erledigt ist, gebe ich nunmehr Herrn Carl Friedrich von Siemens, Generaldirektor der Siemens-Schuckert-Werke, zu seinem Vortrage das Wort. (vergl. Teil I Seite 3.)

Vorsitzender: Meine Herren! Ihr Beifall hat gezeigt, wie Sie sowohl den Geist, der aus dem Vortrage des Herrn v. Siemens gesprochen hat, gewürdigt haben, wie es Ihnen auch naturgemäß von großem Interesse gewesen sein muß, hier aus dem Munde eines praktischen Industriellen zu hören, wie sich bei einer vorgeschrittenen Denkungsweise diese Frage stellt. Das ist für unseren Verein ganz besonders wichtig, und ich glaube, in Ihrer aller Namen zu sprechen, wenn ich Herrn v. Siemens für seinen interessanten Vortrag allerverbindlichst danke. (Beifall.)

Ich habe jetzt noch die Aufgabe, mitzuteilen, daß sich der Herr Justizminister nachträglich entschuldigen läßt, daß der Herr Reichskanzler sich durch Herrn Landrat von Zitzewitz — hier anwesend — hat vertreten lassen, und daß seitens der Bayerischen Handelsbank, die gerade unseren Bestrebungen ein sehr großes Interesse widmet, ein Schreiben eingegangen ist, in dem die Herren sich entschuldigen lassen.

Ich gebe nunmehr zu dem zweiten Vortrage Herrn Direktor Thielicke das Wort.

(vgl. Teil II Seite 13.)

Ich darf wohl auch Herrn Direktor Thielicke für seinen ganz ungewöhnlich lehrreichen Vortrag danken. Es ist für uns eine große Freude, zu sehen, daß eine Groß-Berliner Nachbargemeinde plan- und zielmäßig und mit Erfolg Dinge verficht, die man anderwärts — ich will nicht sagen wo — für gänzlich undurchführbar und für unmöglich erachtet. Ich hoffe, daß dieses Neuköllner Beispiel als ein gutes wirken wird und auch gerade da, wo man sich gewöhnlich anzustecken pflegt, nämlich in der Nachbarschaft, seine Wirkung tut. Ich wünsche ganz besonders Herrn Direktor Thielicke, den ich seit etwa 20 Jahren kennen, daß es ihm gelingen möge, diese großen Pläne auch erfolgreich durchzuführen.

Meine Damen und Herren! Damit sind die Gegenstände der Tagesordnung erledigt, und ich schließe die Generalversammlung.

Schluß 7 Uhr.

IV.

Groß-Berliner Wohnungspolitik im Kriege

von Architekt Dipl.-Ing. Erich Leyser,

Geschäftsführer des Groß-Berliner Vereins für Klein-Wohnungswesen und des „Ausschuß Groß-Berlin für die Kriegsbeschädigten-Ansiedlung"

Zum dritten Male wird über die Tätigkeit des Vereins Bericht erstattet. Dieses Mal geschieht es mit besonderer Genugtuung, weil der Verein trotz oder vielleicht gerade wegen des Krieges der Erreichung seines Zieles — Maßnahmen der Wohnungsfürsorge für die minderbemittelten Klassen Groß-Berlins zu treffen — ein großes Stück nähergekommen ist. Die innere wicklung Verein

Zunächst sei auf die erfreuliche Tatsache hingewiesen, daß im letzten Geschäftsjahre 1916 die Mitgliederzahl sich um 20 pCt. von 149 vor dem Kriege auf 183 Mitglieder erhöht hat. Es sind Behörden und größere Gemeinden beigetreten, so daß von den Stadtgemeinden nur noch eine einzige unserem Kreise nicht angehört. An dem Zuwachs sind ferner Angestelltenverbände, Gemeinnützige Bauunternehmungen, Großindustriefirmen und Einzelpersonen beteiligt. Hervorgehoben sei auch der Anschluß einer Reihe von Verbänden, in denen etwa 8000 kleine Vorortgrundbesitzer organisiert sind. Nur 4 Mitglieder sind uns während des Krieges untreu geworden. Es dürfte wohl wenig Organisationen geben, die trotz des Krieges eine derartige Entwicklung aufweisen, ein erfreuliches Anerkenntnis unserer Ziele und Arbeiten und ein weiterer Ansporn. Aus den neuhinzugekommenen Mitgliedern ersieht man, daß tatsächlich in allen Kreisen und Schichten das Gefühl für die Bedeutung einer gesunden Wohnweise lebendig wird.

Auch die Beiträge, die dem Verein die Arbeit ermöglichen, sind gewachsen und haben die Summe von 24 000 M. erreicht. Zur Bewältigung der großen Arbeiten, die bereits begonnen wurden und nach dem Kriege einen bedeutenden Umfang annehmen dürften, sind reichliche Mittel eine besondere Notwendigkeit.

Der Geschäftsführer wurde, da er durch militärische Dienstleistungen nach der Rückkehr aus dem Felde dem Verein sich nur in beschränktem Maße widmen konnte, durch Herrn Adolf Otto von der Deutschen Gartenstadt-Gesellschaft und durch weibliche Mitarbeiterinnen unterstützt.

Allgemeine Wohnungspolitik.

Es sei gestattet, bevor auf die Groß-Berliner Verhältnisse des Näheren eingegangen wird, zunächst einen kurzen Ueberblick vorauszuschicken über das, was in dem letzten Jahre auf dem Gebiete des Wohnungswesens an gesetzgeberischen und anderen Maßnahmen seitens des Reiches und Preußens geschehen ist.

Die Bestrebungen zur Förderung des Wohnungswesens der minderbemittelten Klassen sind durch den Krieg, insbesondere im Hinblick auf die Bevölkerungs- und Wehrfrage, zu einer ungeahnten Bedeutung gelangt und die Frage der Dezentralisation hat die Gesetzgebung zu Maßnahmen veranlaßt, die nachstehend in kurzen Zügen charakterisiert werden sollen. Auf Anregung des Reichs-Wohnungsausschusses faßte der Reichstag am 24. Mai 1916 folgenden Entschluß:

Reichstag.

„Förderung der unkündbaren Tilgungshypothek für städtischen Bodenkredit an erster und zweiter Stelle mit selbsttätiger Vorrückung der zweiten Hypothek in die getilgten Beträge der ersten, insbesondere durch Beschränkung der Eigentümerhypothek. Der Reichskanzler möge die Regierungen der Bundesstaaten, die bisher auf diesem Gebiete noch nicht vorgegangen sind, veranlassen

1. schleunigst öffentliche Schätzungsämter zur Gesundung des städtischen Bodenkredits zu bestellen;
2. für die größeren Städte bezw. für größere Landesteile Pfandbriefanstalten (Stadtschaften) für zweite Hypotheken zu errichten als gemeinnützige Anstalten mit Gesamtbürgschaft aller Hausbesitzer, soweit nicht Ausnahmen angezeigt sind."

Der Wohnungsausschuß brachte ferner den Antrag ein, in den nächsten Reichshaushalt als regelmäßige jährliche Ausgabe 30 000 M. einzusetzen zur Unterstützung derjenigen Vereinigungen, die die allgemeine Förderung des Kleinwohnungswesens bezwecken. Es wurde eine solche Unterstützung als notwendig erachtet wegen der hohen sozialen und wirtschaftlichen Bedeutung, die die Wohnungsreformvereine auf ihrem Gebiete besonders hinsichtlich der Förderung der Wehrfähigkeit und des Kinderreichtums zu leisten haben werden. Eine weitere Forderung ist die, den Reichswohnungsfürsorgefonds von 5 Millionen auf 10 Millionen Mark zu erhöhen und zugleich Kriegsbeschädigte in den Personenkreis des Reichsfürsorgefonds sowie auch des Reichsbürgschaftsfonds aufzunehmen mit der Begründung, daß die Kriegsversehrten ihre Verletzungen im Dienste des Reiches erlitten haben und nun auch hinsichtlich der Wohnungsfürsorge den Reichsarbeitern oder gering besoldeten Reichsbeamten gleichgestellt werden müssen. Im neuen Reichshaushaltetat sind diese 10 Millionen bereits enthalten. Im Anschluß daran wird eine Bürgschaftsübernahme durch das Reich für Kleinwohnungen bis zu ¼ Milliarde empfohlen.

Um eine Einigung hinsichtlich der Kompetenzfrage zu ermöglichen, ob und wieweit Reich bezw. Einzelstaaten an der Wohnungsfrage gesetzgeberisch und praktisch mitzuarbeiten haben, erfolgte dann noch der nachstehende Antrag der Reichstagsabgeordneten Dr. Hitze und Dr. Jäger im Wohnungsausschuß am 6. Juni 1916: Der Reichstag wolle beschließen:

„Angesichts der weittragenden Bedeutung eines gesunden Wohnungswesens für die Erzielung eines zahlreichen, körperlich und sittlich tüchtigen Volkes und damit für die Zukunft des deutschen Vaterlandes, spricht der Reichstag der Regierung den Wunsch aus:

1. daß der Bundesrat in eine Erwägung darüber einträte, auf welchem Wege eine gemeinsame Betätigung aller bei der Wohnungsfrage beteiligten gesetzgebenden, verwaltungsrechtlichen und finanziellen Faktoren (Reich, Einzelstaaten, Gemeinden, Versicherungsanstalten usw.) möglich ist, um alle Kräfte zu einem geordneten, organischen Zusammenwirken zu vereinigen;
2. daß der Bundesrat die Auffassung verlasse, daß das Reich an der Wohnungsfrage nur als Arbeitgeber beteiligt sei, soweit nicht einzelne besondere Gesetze ihm hier eine andere, aber stets eng begrenzte Aufgabe zuweisen. Der Reichstag gibt nach wie vor der Ueberzeugung Ausdruck, daß das Reich nach Artikel 4 Ziffer 15 der Reichsverfassung zu einer gesetzlichen Regelung des Wohnungswesens im Interesse der Gesundheit unserer Bevölkerung, besonders in der Form eines Rahmengesetzes zwecks Sicherung entsprechender landesgesetzlicher Vorschriften und landespolizeilicher Wohnungsaufsicht zuständig ist — entsprechend dem Beschluß des Reichstages vom 22. Mai 1912;
3. daß im Reichsamt des Innern eine Zentralstelle für die gesamten Aufgaben der Wohnungsfürsorge errichtet werde."

Diese Entschließungen fanden beim Reichstag einmütigen Widerhall. Oktober 1916 erweiterte Abgeordneter Mumm beim Wohnungsausschuß ihn dahin, den Bundesrat um Einstellung von 40 000 M. in den Reichshaushalt zur Errichtung einer Beratungsstelle für den Kleinwohnungs- und Kleinhausbau zu ersuchen. Ferner schlug er vor, eine Reichs-Wohnungs-Versicherung zu schaffen; im Anschluß an die Invaliditäts- und Angestelltenversicherung sollen vom dritten Kinde ab an die Versicherten Wohnrenten und für jedes weitere Kind Zusatzrenten gewährt werden, und zwar bis zum vollendeten 18. Lebensjahr, falls die Kinder bei den Eltern wohnen. An dem Pflichtbeitrag sollen auch die verheirateten kinderlosen Versicherten und die Arbeitgeber teilnehmen,

die angesammelten Gelder zugunsten des Wohnungswesens und zur Heimstättengründung verwertet werden.

Kapitalabfindungsgesetz.

Als Dankesschuld des Reiches den Kriegsverletzten gegenüber und als Beitrag zur Lösung des Bevölkerungsproblems beschloß der Reichstag am 3. Juli 1916 das Gesetz über Kapitalabfindung an Stelle von Kriegsversorgung (Kapitalabfindungsgesetz). Der Kapitalabfindung sind ganz oder bis zur Hälfte die Kriegszulage und die Verstümmelungszulage, für Kriegerwitwen die Hälfte der ihnen zustehenden Versorgungsgebührnisse zugrunde gelegt, so daß bei etwaigem Verlust des Kapitals in der fortlaufenden Rente noch Mittel für den Lebensunterhalt zur Auszahlung kommen können. Mit der Kapitalabfindung wird die Ansiedlung von Kriegsverletzten wesentlich erleichtert, da das von ihnen verlangte Restgeld für den Erwerb einer landwirtschaftlichen, gärtnerischen, Handwerker- oder Arbeitsstelle durch die Abfindung gestellt wird, die Kriegsverletzten also ohne eigene Mittel angesiedelt werden können. Diese Ansiedlungsbestrebungen sollen auch bei vorstädtischen Siedlungen Anwendung finden, sofern es sich dabei um den Erwerb eines eigenen, auch durch eine gemeinnützige Baugenossenschaft vermittelten Grundstückes handelt. Entgegen dem Antrag des Abgeordneten Giesbert in der Kommission, die Zugehörigkeit zu einer Baugenossenschaft mit gemeinschaftlichem Eigentum dem eigenen Grundbesitz gleichzustellen, sieht das Kapitalabfindungsgesetz dies ausdrücklich nicht vor. Als Ersatz hierfür schweben aber Verhandlungen darüber, den oben erwähnten Reichswohnungsfonds auf Kriegsverletzte auszudehnen.

Der Reichstag faßte ferner einstimmig den Beschluß, dem Bundesrat um Vorbereitung eines Gesetzes zur Schaffung einer gesetzlich geregelten Unterlage für die Ansiedlung von Kriegsteilnehmern (Kriegerheimstätten-Gesetz) zu ersuchen, wofür die dem Reichstag gemachten verschiedenen Vorschläge, besonders der wiederholt abgeänderte vom Hauptausschuß für Kriegerheimstätten, eine Grundlage abgeben werden. Ueber die Notwendigkeit eines solchen Gesetzes herrschte ebenfalls bei den Parteien Zustimmung.

Preußen.

In Preußen sind besonders in den letzten Monaten eine ganze Reihe von Gesetzentwürfen eingebracht, die das Interesse aller beteiligten Ressorts an einer Gesundung des Wohnungswesens kennzeichnen. Hervorgehoben sei das Gesetz zur Förderung der Ansiedlung vom 8. Mai 1916. Dies Gesetz erhöht für kleinste Rentengüter von einem halben Morgen die Beleihungsgrenze von 75 pCt. auf 90 pCt., gewährt unter Umständen eine Stundung der ersten drei Jahreszinsen unter Zuschreibung des gestundeten Betrages zum Kapital und stellt weitere 100 Millionen Mark als Zwischenkredit für Rentengutsgründungen bereit, außerdem bringt das Gesetz die Neuerung, daß die Rentenbanksbeleihung nicht mehr an erster Stelle zu stehen braucht, so daß für die erste Stelle

nun auch Sparkassen, Landesversicherungsanstalten usw. in Anspruch genommen werden können. Eine fernere wichtige Neuerung ist, daß auch Kommunalverbände die Träger der Aufschließung sein können.

Stadtschaftengesetz.

Zur Verhütung von Zusammenbrüchen beim seßhaften städtischen Grundbesitz und zu seiner Gesundung ist auf Anregung des Herrn Landwirtschaftsministers dem preußischen Landtag ein Gesetz zur Bildung von Stadtschaften zur Beratung vorgelegt worden. Es handelt sich um die Bildung von öffentlichen Pfandbriefanstalten mit landschaftlicher Verfassung für erststellige und auch zweitstellige tilgungspflichtige Hypotheken, die den erforderlichen Hypothekenkredit zu erträglichen Zinssätzen vermitteln sollen.

Beleihung.

Es wird eine Beleihung von 60 pCt. des geschätzten Wertes in Betracht kommen, bei Bürgschaft der Gemeinde oder der Provinz auch darüber hinaus an zweiter Stelle. Der Staat will durch die Preußische Zentralgenossenschaftskasse zehn Millionen Mark zur Gründung solcher Stadtschaften zur Verfügung stellen. Das Gesetz ist vom Landtag im Dezember 1916 angenommen worden und harrt der Beschlußfassung durch das Herrenhaus.

Schätzungsämter.

Neben diesem Stadtschaftengesetz ist der Staatsregierung das Gesetz über die Errichtung öffentlicher Schätzungsämter zu verdanken. Auch dies Gesetz ist im Landtag angenommen und dem Herrenhause zugegangen.

Wohnungsgesetz.

Das preußische Wohnungsgesetz ist im Dezember 1916 dem Landtage erneut vorgelegt und dann einem Ausschuß überwiesen worden. Außer den immer wieder erörterten gesetzgeberischen Maßnahmen zur Hebung der Bautätigkeit (Baufluchtliniengesetz, Wohnungsordnung, Wohnungsaufsicht und -nachweis) beabsichtigt der Staat, sich finanziell an gemeinnützigen Bauunternehmungen durch Stammeinlagen bis zu 20 Millionen Mark zu beteiligen. Der Wohnungsausschuß befaßte sich neuerdings auch noch mit der Verkehrsfrage und geeigneten Vorschlägen zur Umgestaltung des Nahverkehrs, auch der Nebenbahnen sowie mit der Ueberlassung von fiskalischem Gelände für den Klein- und Mittelwohnungsbau. Es ist ferner in Erwägung gezogen worden, in welcher Weise kinderreiche Familien bevorzugt werden könnten. Bemerkenswert ist auch eine fortschrittliche Resolution auf Beseitigung des Hausbesitzerprivilegs bei der Zusammensetzung der Gemeindevertretung.

Bürgschaftsfonds.

Das Abgeordnetenhaus befaßte sich im Anschluß an die Beratungen des Wohnungsgesetzes mit dem Bürgschaftssicherungs-Gesetz. Die Vorlage sieht zehn Millionen Mark zur Garantierung von II. Hypotheken in Höhe von 100 Millionen Mark vor, während die Kommission mit der Regierung sich dahin einigte, als Höchstbetrag der zu übernehmenden Staatsbürgschaft das fünfzehnfache der verfügbaren Bürgschaftssicherung, für das vorliegende Gesetz, also 150 Millionen Mark, festzu-

setzen. Für die Bürgschaftsübernahme kommen Kleinwohnungen nicht nur für die staatseigenen Arbeiter und Beamten in Betracht, und damit ist der Staat einen bedeutenden Schritt weitergegangen als das Reich mit seinem Bürgschaftsgesetz. Zwar werden dadurch nicht direkt Mittel für den Kleinwohnungsbau bereitgestellt, es wird aber jedenfalls die Beschaffung der II. Hypotheken erleichtert.

Miets- und Hypotheken-Zinsstundung.

Zum Schutze der Mieter und der Hypothekenschuldner (Hauseigentümer) wurden schon bald nach Kriegsausbruch Bundesratsbestimmungen erlassen, die dann weiter ausgebaut worden sind und wahrscheinlich auch noch über den Krieg hinaus die bedrängten Schuldner vor dem Zusammenbruch bewahren werden. Es soll jedenfalls vermieden werden, daß bei Friedensschluß die unleidlichsten Verhältnisse entstehen dadurch, daß die Forderungen der Hypothekengläubiger an die Hausbesitzer und die der Hausbesitzer an die Mieter sogleich fällig werden und große Werte durch Zwangsversteigerungen usw. verloren gehen. Ferner wird eine Regelung zum Schutze der Mieter gegen willkürliche, d. h. der Billigkeit widersprechende Kündigung und Steigerung des Mietzinses angestrebt.

Die Hauptlast zur Unterstützung der unbemittelten Familien von Kriegsteilnehmern neben der Reichskriegsunterstützung lag aber den Gemeinden ob. Wohl die meisten Groß-Berliner Gemeinden gewähren Mietsunterstützungen.

Miets- und Hypotheken-Einigungsämter.

Die Miets- und Hypotheken-Einigungsämter, die aber nur in einigen Gemeinden (Berlin, Charlottenburg, Neukölln, Lichtenberg, Reinickendorf, Mariendorf, Schöneberg, Wilmersdorf, Lankwitz) bestehen, haben gute Ergebnisse zu verzeichnen. Von den Schuldnern wird bei den Verhandlungen vor dem Einigungsamt über eine vorhandene Mittellosigkeit eine eidesstattliche Versicherung verlangt; dadurch vermeiden sich unbillige Verschleppungen. Einige Gemeinden (Lichtenberg, Schöneberg, Neukölln, Wilmersdorf) haben auch Darlehnskassen für notleidende Hausbesitzer eingerichtet.

Gemeindliche Wohnungspolitik.

Zur Hebung der Kleinwohnungs-Bautätigkeit werden einzelne Gemeinden nach dem Kriege besondere Maßnahmen treffen. Wir möchten an dieser Stelle nur die in unserem Arbeitsbereich liegenden Gemeinden erwähnen:

So hat die Stadt Spandau der von ihr gegründeten „Waldsiedelung Spandau Aktiengesellschaft“ zum Weiterbau eine Million Mark gewährt, ferner zwei Millionen Mark für Hypotheken auf Neubauten des offenen Wohnungsmarktes. Charlottenburg errichtete einen Hypotheken-Bankverein. Rathenow stellte 300 000 M. für II. Hypotheken zur Verfügung, Wittenberg beschloß den Weiterbau von Arbeiterhäusern in eigener Regie. In letzter Zeit hat auch die Stadt Teltow, wo schon jetzt eine Wohnungsnot vorhanden ist, zur Förde-

rung des Kleinwohnungswesens Gelände erworben und einstimmig den Beschluß gefaßt, unserem Verein beizutreten.

Die Gemeinde Berlin-Lichtenberg ist mit einem großzügigen Plan für die Ueberbauung ihres 60 Morgen großen Gemeindelandes in der Wuhlheide für den Klein- und Mittelwohnungsbau beschäftigt. Leider liegen sonst nur ungenügende Angaben über die Bestrebungen der Gemeinden in der Provinz Brandenburg vor.

Von größter Bedeutung und auch größtem Umfange ist die Gartenstadt Staaken bei Spandau, die durch das Reichsamt des Innern für Arbeiter und Angestellte in den Militärwerkstätten kurz vor dem Kriege begonnen und jetzt beinahe fertiggestellt ist. Von den geplanten 1000 Wohnungen fehlen nur noch 200, die infolge der inzwischen bis fast auf das Doppelte gestiegenen Baupreise aufgeschoben werden mußten. Mit dieser großartigen Wohnungsanlage hat das Reich eine Tat vollbracht und Erfahrungen gesammelt, die zugunsten des Kleinhauses, besonders des Einfamilien-Reihenhauses, sprechen, und dessen Wirtschaftlichkeit gegenüber der Mietskaserne beweisen. Das Reich hat auch bei der neuen Pulverfabrik im Gemeindebezirk Plaue eine Gartenstadt von 100 Einfamilienhäusern, ebenfalls auf genossenschaftlicher Grundlage, errichtet.

Gemeinnützige Bautätigkeit.

Der gemeinnützigen Bautätigkeit wird nach dem Kriege durch die bedauerliche Hemmung der privaten eine besondere Aufgabe zufallen. Es sind außer der Vollendung der vorgenannten Gartenstadt Staaken von mehreren großen Baugenossenschaften bereits neue Pläne aufgestellt worden. Der Berliner Spar- und Bauverein beabsichtigt ungefähr 900 Wohnungen am Schillerpark zu erstellen, der Berliner Beamten-Wohnungsverein, die Berliner Baugenossenschaft und die Neuköllner Baugenossenschaft „Ideal" sehen Neubauten vor. Die drei letztgenannten sind, ein typisches Zeichen für die Entwicklung des gemeinnützigen Bauwesens in Groß-Berlin, nach vorheriger Pflege des Massenmiethauses zum Kleinhausbau übergegangen. Genannt sei die Gartenstadt Zehlendorf des Beamten-Wohnungsvereins, ferner die großzügige Unternehmung der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Groß-Berlin in Grünau-Falkenberg, die nach dem Kriege einen ganz bedeutenden Umfang anzunehmen verspricht, da die Nachfrage das Angebot bei weitem übersteigt.

Wir haben naturgemäß im Laufe der letzten Zeit durch das Ruhen der Bautätigkeit den Baugenossenschaften nur wenig nützen können, haben aber ein umfassendes Programm für die Zeit nach dem Kriege aufgestellt, von dem einige Punkte hier wiedergegeben sein sollen.

Obwohl wir Zersplitterungen vermeiden wollen und vor Neugründungen stets auf die alten bewährten Baugenossenschaften die Aufmerksamkeit lenken, sind doch in einigen Gegenden, besonders im Süden und

im Norden, starke Mietergruppen an uns herangetreten mit der Bitte, ihnen bei der Gründung behilflich zu sein. Auch haben größere Grundbesitzerorganisationen zum Zwecke des Baues von Kleinhäusern die Umwandlung in gemeinnützige Bauunternehmungen beschlossen.

Wir haben durch Vorträge und Flugblätter, durch Musterstatuten und eingehende Beratungen ihnen geholfen, die Vermittlung bei Behörden, Gemeinden und der in der Nähe befindlichen Industrie übernommen. Auch ist seinerzeit der Plan ausgearbeitet worden, nach dem Vorbilde von Rheinland-Westfalen und Sachsen eine Bauvereinsbank zu schaffen. In der Besprechung mit den Vertretern fast sämtlicher Groß-Berliner Bauvereinigungen ist man diesem Projekt mit Wohlwollen nähergetreten. Wir haben aber von der Verwirklichung dieser Pläne mit Rücksicht auf die gegenwärtigen Verhältnisse derzeit Abstand genommen und wollen damit bis nach Beendigung des Krieges warten.

Mit einem von uns eingerichteten Wohnungsnachweis für Groß-Berliner Baugenossenschaften sind gute Erfahrungen gemacht. Leider ist die Nachfrage, besonders von Kriegsbeschädigten, größer als das Angebot.

Arbeitgeber.

In unserem zweiten Jahresbericht haben wir schreiben müssen, daß die Wohnungserstellung seitens der Industrie für ihre Angestellten und Arbeiter keinen Vergleich mit den großartigen Leistungen im Industriegebiet des Rheinlands und Westfalens gestatten, daß auch dort wesentlich andere Verhältnisse vorliegen, daß aber durch die beginnende Hinauslegung der Industrie und durch die Eröffnung des Großschiffahrtswegs Berlin—Stettin sowie mit Vollendung der Umgehungsbahn sich Zukunftsmöglichkeiten ergeben. Die Hoffnungen von damals haben sich, soweit es die Verhältnisse gestatteten, bisher schon bedeutend ihrem Ziele genähert. Mit besonderer Freude kann der Verein feststellen, daß die Groß-Industrie unsere Bestrebungen, für gesunde Arbeiterwohnungen zu sorgen, in wachsendem Maße Verständnis entgegenbringt. Das letzte Arbeitsjahr ist in dieser Hinsicht besonders lehrreich gewesen, und wir können an dieser Stelle mitteilen, daß nicht nur durch eine Reihe von Beitrittserklärungen führender Firmen der Groß-Industrie und auch des Handels die Arbeit unterstützt wurde, sondern daß sich einige der bedeutendsten Industrieunternehmungen Groß-Berlins an uns gewandt haben mit der Bitte, um Ausarbeitung von Organisationsplänen zwecks Unterbringung ihrer Arbeiter und Angestellten in der Nähe ihrer Werke. Die unlängst bekannt gewordene Stiftung der Familie und Firma von Siemens in Höhe von drei Millionen Mark begrüßen wir aufs wärmste.

Mit dem Wohnungsmangel ist gleichzeitig auch ein Arbeitermangel verquickt und die Leistungsfähigkeit der Arbeiter wird zweifellos durch

sonnige, gesunde Wohnungen, die in ihrer Miete der wirtschaftlichen Kraft der Arbeit entsprechen, beeinflußt. Die Arbeitgeber nehmen deshalb ihr eigenstes Interesse wahr, wenn sie die Wohnungsfürsorgebestrebungen fördern. Einer der führenden Groß-Industriellen, Herr Geh. Justizrat Waldschmidt, schreibt in dem Werk „Vom inneren Frieden des Deutschen Volkes" von Fr. Thimme in seinem Beitrag „Unternehmertum und Arbeiterschaft" auf Seite 318 folgendes:

„Die wichtigste Aufgabe jedoch, die vor dem deutschen Volke liegt, zu deren Lösung die industriellen Unternehmer allein aber außerstande sind, wenn auch Ansätze zu ihrer Lösung von einzelnen in mustergültiger Weise gemacht sind, ist die Aufgabe, den Industriearbeitern zu Wohnungen zu verhelfen, die das Leben nicht nur erträglich, sondern freudig machen. Die gartenlosen Hinterhäuser unserer fünfstöckigen Mietskasernen sind Wohnstätten, die das Ende des 20. Jahrhunderts nicht mehr kennen sollte. Was den Arbeitern und ihren Familien nottut, was sie wünschen und heiß begehren, das kann man erkennen, wenn man sich die bescheidenen Laubenkolonien ansieht. Die Arbeiter wollen gar nicht während ihrer freien Zeit untätig sein und im Wirtshause sitzen, sie betätigen sich gerne noch in ungezwungener Weise noch ein paar Stunden im Freien mit Gartenarbeit. Es ist rührend zu sehen, mit welcher Liebe und Sorgfalt sie die armseligen Winkel herrichten und ausputzen, die ihnen für kurze Zeit noch die Bautätigkeit zwischen Eisenbahnen, Fabrikschloten und kahlen Brandmauern fünfstöckiger Häuser läßt. Solange aber nicht andere Bebauungspläne und andere Bauordnungen dem Grund und Boden erschwingliche Preise belassen oder beschaffen und ihn vor neuer Umklammerung mit lungenerdrückenden und gemütverdorrenden Bauungetümen bewahren, ist es wenigstens in den Mittel- und Großstädten, den Hauptsitzen der Industrie von Fertigfabrikaten, unmöglich, Arbeiterwohnungen mit kleinen Gärten in hübscher Umgebung zu schaffen."

Wir hoffen, vielleicht schon in unserem nächsten Geschäftsbericht nicht nur Pläne solcher Kleinhauskolonien, sondern an der Hand von bereits ausgeführten Bauten zu zeigen, welcher Umschwung sich vorbereitet hat.

Zählung der leerstehenden Wohnungen.

Bereits kurz nach der Gründung des Vereins im Jahre 1913 haben wir immer wieder eindringlich betont, wie notwendig eine einheitliche Zählung der leerstehenden Wohnungen in ganz Groß-Berlin ist. Daß diese Bemühungen nun endlich von Erfolg gekrönt wurden, freut uns, an dieser Stelle betonen zu können. Am 15. Mai 1916 ist die erste Zählung der leerstehenden Wohnungen in Groß-Berlin erfolgt und wir können mitteilen, daß das Ministerium des Innern beschlossen hat, am gleichen Tage im Jahre 1917 eine neue Zählung stattfinden zu lassen. Leider ist das Ergebnis der ersten Zählung erst im Dezember 1916 veröffentlicht worden, also nach so langer Zeit, daß der Wohnungsmarkt sich inzwischen weiter sehr verändert hat. So ist uns beispielsweise bekanntgeworden, daß von den am 15. Mai in Tegel festgestellten 132 leerstehenden Wohnungen von 1—4 Räumen zurzeit keine einzige mehr frei ist;

ähnliches wird aus anderen Vororten gemeldet. Wir haben daher der Staatsregierung nahegelegt, künftig die Zählergebnisse schneller veröffentlichen zu lassen, da der Wert der Wohnungszählung darin liegt, die Entwicklung des Wohnungsmarktes richtig beobachten zu können. Hauptsächlich aber trifft dies auf die unter dem Stillstand der Bautätigkeit besonders leidenden Kriegsverhältnisse zu. Aus dem gleichen Grunde müßte auch eine regelmäßige Statistik der Bautätigkeit sowie auch des Grundbesitzwechsels stattfinden. Bei der Zählung müßten diejenigen leeren Wohnungen ausscheiden oder besonders aufgeführt werden, die als „unternormal“ oder sehr verwohnt zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses nicht mehr geeignet sind. Es gibt deren, besonders in den alten Stadtteilen, eine beträchtliche Anzahl. Auf unsere Anregung wurde in den Fragebogen eine Spalte „Seit wann ist die Wohnung unvermietet“ eingefügt in Erwartung, daß sich durch solchen Nachweis des längeren Leerstehens unternormale Wohnungen erkennen ließen. Ein Ergebnis darüber ist aber bisher nicht veröffentlicht worden. Unser weitergehender Vorschlag, die Zählung durch Stichproben auf die Beschaffenheit der Wohnungen zu unterstützen und dazu, übrigens zusammen mit den verschiedenen Hausbesitzerorganisationen, ehrenamtliche Helfer und Helferinnen zur Verfügung zu stellen, erscheint uns besonders wichtig, da selbst die beste Statistik ohne eine Nachprüfung der leerstehenden Wohnungen — wenigstens in Stichproben — kein richtiges Bild geben kann. Sehr bedauerlich für die Groß-Berliner Wohnungsfrage ist ja die Schließung der Wohnungsämter im Kriege. Die Aemter müßten sogleich wiedereröffnet und zudem mit einem einheitlichen Wohnungsnachweis für Groß-Berlin verbunden werden; denn erst durch ein Zusammengehen von Wohnungsamt und Wohnungsnachweis mit einer häufigeren Zählung der leerstehenden Wohnungen sowie einem Neubautennachweis kann das Wohnungswesen übersehen und systematisch gebessert werden.

Zählung der leerstehenden Wohnungen in Berlin und 45 Vororten am 15. Mai 1916

im Vergleich zu der Zählung am 15. Oktober 1910 in Berlin und 41 Vororten.

A Anzahl der Wohnungen überhaupt:

	1910			1916	
Berlin	580 014	Wohnungen	Berlin	602 902	Wohnungen
41 Vororte	398 661	„	45 Vororte	529 425	„
	978 675	Wohnungen		1 132 327	Wohnungen

B Anzahl der leerstehenden Wohnungen einschl. derjenigen mit Gewerberäumen:

	1910		1916
Berlin	28 937 Wohnungen = 5.0 %	Berlin	39 863 Wohnungen = 6.6 %
41 Vororte	31 446 „ = 6.2 %	45 Vororte	21 907 „ = 4.1 %
	60 433 Wohnungen = 7.9 %		61 770 Wohnungen = 5.5 %

C Anzahl der leerstehenden Wohnungen ohne diejenigen mit Gewerberäumen:

Berlin	26 905 Wohnungen = 5.2 %	Berlin	33 492 Wohnungen = 6.0 %
41 Vororte	28 661 „ = 7.9 %	45 Vororte	17 669 „ = 3.6 %
	55 566 Wohnungen = 6.3 %		51 161 Wohnungen = 4.9 %

Für den allgemeinen Wohnungsmarkt kommen allein die unter C aufgeführten Wohnungen ohne Gewerberäume in Betracht. Trotz wesentlich erweiterten Umfangs der Kriegsaufnahme ist auch die absolute Ziffer der leerstehenden Wohnungen in Groß-Berlin gefallen! In Berlin stieg sie etwas, in den Vororten fiel sie erheblich. Die Zunahme in Berlin beschränkt sich auf die mittleren und großen Wohnungen; der Anteil der leerstehenden Kleinwohnungen (von nicht mehr als 2 Zimmern) betrug 1910 und 1916 5,30 %. Die Abnahme in den Vororten war am schärfsten bei den Kleinwohnungen (1910 7,6 %, 1916 2,6 %). In Berlin dürfte eine gewisse Anzahl alter, anormaler Wohnungen bei künftigen Zählungen nicht gerechnet werden, da sie, ohne in Betracht zu kommen, das Ergebnis irreführend verbessern.

D Nur Kleinwohnungen (von nicht mehr als 2 Zimmern) ohne diejenigen mit Gewerberäumen am 15. Mai 1916:

	Vorhandene	leerstehende	Wohnungen
Berlin	446 663	23 655	= 5.3 %
Vororte im Westen und Südwesten	113 291	1 819	= 1.6 %
„ „ Süden „ Südosten	109 355	3 357	= 3.1 %
„ „ Osten „ Nordosten	47 116	2 026	= 4.3 %
„ „ Norden „ Nordwesten	51 562	1 298	= 2.5 %
	767 987	32 155	= 4.2 %

Die beigefügten Uebersichten A, B, C, D zeigen in großen Zügen das Ergebnis der Zählung. Von den 61 770 leerstehenden Wohnungen (B) entfallen 10 609 auf solche mit Gewerbebetrieben, die demnach für den allgemeinen Wohnungsmarkt weniger in Betracht kommen. Es verbleiben 51 161 Wohnungen (C). Hiervon entfallen 6722 auf große Wohnungen von 5 Zimmern an aufwärts und 12 284 auf mittlere Wohnungen von 3 und 4 Zimmern, so daß 32 155 Kleinwohnungen, also ⅗ der Zählung (D) verbleiben. Das Verhältnis zeigt im Durchschnitt eine Aehnlichkeit mit dem Berliner Wohnungsmarkt in den Jahren 1895-97. Im einzelnen ergeben sich aber große Unterschiede. Eine besonders hohe Zahl von leerstehenden Wohnungen war bei den großen Wohnungen festzustellen; so steht von den 6- und 7-Zimmerwohnungen in Groß-Berlin der zehnte Teil leer; der Baumarkt hat sich namentlich in den westlichen

Vororten, sehr zum eigenen Nachteil, den ganz großen Wohnungen gewidmet. Es ist auch eine Abwanderung aus den größeren in kleinere Wohnungen anzunehmen, was aber auch besonders auf einen Teil der 4-Zimmerwohnungen zutreffen wird, da auch von ihnen ein erheblicher Teil leersteht. Aber schon bei den 3-Zimmerwohnungen fällt die Ziffer erheblich, wenn sie auch in Berlin noch 6,8 pCt. beträgt, im Gegensatz zu den Vororten des Südens und Südostens von 4 pCt., des Westens und Südwestens von 3,5 pCt. Der Vorrat an diesen ziemlich begehrten Dreizimmerwohnungen ist vielfach als sehr knapp zu bezeichnen. Geradezu gefahrdrohend sind aber die Verhältnisse bei den Kleinwohnungen bis zu zwei Zimmern; nach Aufstellung (D) stehen 4,2 pCt. leer, in Berlin selbst wiederum mehr, 5,3 pCt., in einigen Vorortgebieten aber bis herunter zu 1,6 pCt. Macht man eine Trennung zwischen Ein- und Zweizimmerwohnungen, so ergeben sich bei der Einzimmerwohnung im Westen und Südwesten 1,9 pCt. gegen 6 pCt. in Berlin, bei den Zweizimmerwohnungen, dem meist begehrten Berliner Wohnungstyp, im Osten und Nordosten 3,3 pCt., im Süden und Südosten 2,2 pCt., im Norden und Nordwesten sogar nur 1,9 pCt. gegen 4,3 pCt in Berlin. Besonders deutlich zeigt sich der erhebliche Kleinwohnungsmangel bei der Betrachtung der einzelnen Gemeinden; die Ziffer ist unter 2 pCt. bei folgenden Gemeinden:

Charlottenburg und Wilmersdorf 1,9 pCt., Niederschöneweide 1,7 pCt., Tegel und Steglitz 1,6 pCt., Friedenau 1,2 pCt., Oberschöneweide und Johannisthal 1,0 bezw. 1,1 pCt., Spandau 0,3 pCt. Manchmal, wie in Spandau, mag die enorme Vergrößerung der Kriegsindustrie an dem besonders schlechten Stand des Wohnungsmarktes schuld sein, doch sind ja gerade aus Spandau noch die früheren Klagen im Gedächtnis.

Bedenkt man, daß der Krieg ganz einzigartige Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt geschaffen hat, die nach Friedensschluß vollkommen anders werden, da Hunderttausende von Soldaten heimkehren, somit zahlreiche jetzt zusammengelegte Haushaltungen wieder eingerichtet werden und die vielen Kriegsgetrauten sich doch auch möglichst bald selbständig machen möchten, so ergibt sich eine bedrohliche Nachfrage nach Kleinwohnungen, wenn auch auf der anderen Seite an leerstehenden großen Wohnungen ein Ueberfluß weiter bestehen bleiben dürfte.

In der Oeffentlichkeit wird diese Frage leider nur vom Standpunkte der Hausbesitzer aus erörtert, im öffentlichen Interesse aber muß diese Frage, obschon auch der Notstand der Hausbesitzer offenkundig ist, vom Standpunkt der wohnungssuchenden Bevölkerung betrachtet werden und letzterer ist an einem möglichst großen Vorrat guter, gesunder Wohnungen dringend gelegen, während die Hausbesitzer den Wohnungsmarkt für gut halten, wenn die Zahl der leerstehenden Wohnungen möglichst klein ist.

Durch das jahrelange Daniederliegen der Bautätigkeit haben sich aber die Groß-Berliner Verhältnisse so verschlechtert, daß die Abhilfe dringend notwendig ist.

Grundstück-, Hypotheken- und Baumarkt.

Die Hausbautätigkeit hat in Groß-Berlin so gut wie völlig geruht, da die Arbeitskräfte mangeln, Baumaterialien nicht zur Stelle sind und die Baukosten teilweise eine Erhöhung von 50 und mehr Prozent erfahren haben. So verteuerten sich die letzten Bauten der Gartenstadt Staaken um fast 48 pCt., ein neuer Kostenanschlag sah sogar 100 pCt. Verteuerung vor, so daß von weiterer Bautätigkeit Abstand genommen wurde. Genaue Angaben gerade über Neubauten für Wohnungszwecke in Groß-Berlin fehlen; doch sagt die Statistik der Stadt Charlottenburg, daß 1916 nur zwei Wohnungen, eine mit einem und eine mit fünf Zimmern, erstellt worden sind!

Der Krieg hat natürlich auch auf das Grundstücks- und Hypothekenwesen einen lähmenden Einfluß gehabt; das ist im dritten Kriegsjahr nicht besser geworden. Wesentliche reguläre Umsätze sind nicht zu verzeichnen, ganz besonders nicht auf dem Wohnungsmarkt. Nach Justizrat Rosenbaum handelt es sich in der Regel nur um Notverkäufe an die Gläubiger, um aus der Haftpflicht für die Hypotheken zu kommen, oder um Versteigerungen. Auf dem Baustellenmarkt war völlige Stille; nur die Industrie hat an manchen Stellen Käufe abgeschlossen; eine Anzahl Käufe von Villengrundstücken fällt nicht ins Gewicht. Der Hypothekenmarkt dürfte sich auch nach Friedensschluß erst ganz allmählich heben.

Fiskalisches Bauland in Groß-Berlin.

Voraussetzung für die wirtschaftliche Erstellung von gesunden, preiswerten Kleinwohnungen, besonders im Hinblick auf die Schwierigkeiten der Ernährung und die Stärkung der Wehrkraft, ist die Beschaffung billigen Baulandes in der näheren Umgebung der Reichshauptstadt mit guten Verkehrsverbindungen.

In den für die Bebauung freien Teilen des engeren Groß-Berliner Gebietes wird natürlich eine Verbesserung der Wohnweise und besonders eine Einführung des Kleinhauses infolge der Verteuerung des Baulandes erschwert, wenn nicht unmöglich gemacht. Zwar wird durch die Bemühungen des Zweckverbandes mancher alte Bebauungsplan umgestaltet und durch den Regierungspräsidenten in Potsdam und den Polizeipräsidenten in Berlin die Bauordnung durch Herabzonung verbessert; eine gründliche Abänderung kann aber mit Rücksicht auf den Grundbesitz und auch auf die Steuerverhältnisse der Gemeinden nicht erfolgen. Doch gibt es in glänzender Verkehrslage zum Kern von Groß-Berlin noch großen Landbesitz, der dem Staatsfiskus gehört und nur landwirtschaftlich oder forstmäßig bewirtschaftet wird. Der vom Verband Groß-Berlin erworbene Dauerwald kommt für diese Zwecke natürlich nicht in Betracht. Hauptsächlich handelt es sich um Gebiete an der Strecke Berlin—Pichelsberge—Spandau, ferner Berlin—Tegel—

Heiligensee, Friedrichshagen—Rahnsdorf, Niederschöneweide—Adlershof—Grünau, Grunewald—Nowawes, ferner um den nach Berlin eingemeindeten Teil der Jungfernheide, um das Gelände bei den Siemenswerken, bei Haselhorst und bei Schönholz, insgesamt um etwa 1500 Hektar, die für Wohnungszwecke preiswert hergegeben werden könnten und auf denen sich mustergültige Kleinsiedlungen errichten ließen. Durch Errichtung neuer Bahnhöfe könnte an mehreren Stellen eine Aufschließung noch erleichtert werden. Unser Verein hat am 1. Juli 1916 an den Herrn Landwirtschaftsminister eine ausführliche Eingabe darüber gerichtet und geschildert, daß auf den vorgeschlagenen Gebieten Wohnungen für 250—300 000 Menschen beschafft werden könnten. Zur Durchführung wäre eine gemischt-wirtschaftliche Körperschaft unter Beteiligung des Staates das Geeignetste. Unsere Eingabe sieht vorläufig eine jährliche Bautätigkeit für rund 3000 Familien vor, also nur für einen Bruchteil des Groß-Berliner Bevölkerungszuwachses, so daß dem privaten Bodenbesitz und Baumarkt, namentlich wenn er sich anpaßt, reichlich Beschäftigung möglich ist. Wir können mitteilen, daß unsere Bemühungen auf diesem Gebiet voraussichtlich bald von Erfolg gekrönt sein werden.

Gemeindliche Bodenpolitik.

Die Hergabe fiskalischen Landes würde mit einem Schlage den Wohnungs- und Baumarkt beleben; die Gemeinden befinden sich aber hinsichtlich ihres eigenen Besitzes nicht in der Lage wie der Staat; sie haben in ihren Körperschaften oft große Schwierigkeiten zu überwinden, um das Kleinwohnungswesen zu fördern, sind meistens auch wirtschaftlich zu schwach, um aus Eigenem etwas leisten zu können, und leiden unter der Zerrissenheit Groß-Berlins in kommunaler und steuerlicher Beziehung. Gemeinden, die mit keiner anderen als Arbeiterbevölkerung zu rechnen haben, sind finanziell ungünstig gestellt und müssen deshalb darauf sehen, daß ihre Erträge aus der Grundwertsteuer möglichst hohe sind und deshalb an der engen Hochbaubebauung nicht gerüttelt wird.

In glücklicher Lage befindet sich jedoch die Stadt Berlin, die vorzüglich gelegenes Gelände, so besonders im Gemeindebezirk Treptow, wo offensichtlich dem Zug der Zeit folgend, eine lockere Aufschließung erstrebt wird. Da dies Gebiet in einem fremden Gemeindebezirk liegt und es von dort zu einem Baulandpreiswert von über 22 Millionen Mark eingeschätzt wird, so erhöht sich die Schwierigkeit einer vorbildlichen Erschließung, weil Treptows Steuerinteressen damit kollidieren. Anders dagegen liegt es mit großen Gebieten, die früher Rieselgüter der Stadt Berlin waren und für Bebauungszwecke frei gemacht werden könnten; so im Süden bei Mahlow, im Norden bei Blankenburg. Die Stadt hatte unter ihrem neuen Oberbürgermeister sogleich eine weitschauende Bodenpolitik für zukünftige Wasserversorgung und neue Entwässerungsanlagen durch den Erwerb der Herrschaft Lanke betreten, und so wird sie auch dafür Sorge tragen müssen, daß mit dem Wachsen Groß-Berlins die für

Entwässerungsanlagen nicht mehr notwendigen Gebiete einer weiträumigen Bauweise unter der Förderung der Stadt Platz bieten. Unser Verein hat auch durch eine Eingabe an den Magistrat von Berlin auf den neu eingemeindeten Teil der Jungfernheide hingewiesen, den die Stadt erwerben sollte, um eine mustergültige Siedlung mit Kleingärten zu schaffen, und sie sollte sich dazu der Mittel der Goldschmidt-Stiftung bedienen, um besonders für kinderreiche Familien etwas Vorbildliches zu leisten.

Auch in Charlottenburg hebt sich die Stimmung für den Kleinhausbau auf städtischem Gelände. Sehr berufen ist die Gemeinde Cöpenick, die ausgedehnten Landbesitz hat, für dessen Erschließung eine Zweigbahn geplant ist. Durch die Hergabe von städtischem Land an die Berliner Baugenossenschaft (Gartenstadt Uhlenhorst) hatte die Gemeinde bereits einen ersten Schritt getan. Wichtig ist auch das Vorgehen der Gemeinde Reinickendorf, die durch einen Bebauungsplan für ihr 42 Hektar großes Gelände, wenn auch nicht die Mietskaserne, so doch Seitenflügel und Hinterhäuser vermeiden will. In den letzten Monaten hat die Gemeinde Teltow den erfreulichen Beschluß gefaßt, eigenes Land zu erwerben und den Bau von Kleinwohnungen in eigne Hand zu nehmen. Die Stadt Neukölln verfolgt eine ganz besonders interessante Bodenpolitik. Das Sanierungsprojekt von älteren Häusern mit Hinterflügeln, das von Neukölln vorgesehen und vom Zweckverband kürzlich genehmigt wurde, erfordert die besondere Aufmerksamkeit, ebenso der von der Stadt Berlin ausgeschriebene Wettbewerb für den alten Westen, auf dessen Ergebnis man mit Spannung sehen kann. Vielleicht zeigt sich durch ihn ein Weg, um diese Frage wirtschaftlich ohne zu große Zuschüsse lösen zu können. Der Abbruch des Scheunenviertels war wohl eine segensreiche Tat, für die Stadt Berlin selbst aber hatte er kein besonders erfreuliches wirtschaftliches Ergebnis.

Aufschließungskosten.

Mit billigem Boden allein ist der Förderung des Wohnungswesens nicht gedient, denn der billigste Boden wird durch die Ansprüche an die Aufschließung, die in den kleineren Vororten allzu hoch geschraubt werden, wieder ausgeglichen. In einem Gutachten, das unser Verein auf Veranlassung des Herrn Ministers der öffentlichen Arbeiten erstattete, haben wir auf die Mißstände besonders hingewiesen, die eine weiträumige Siedlung gefährden und sogar unmöglich machen können. Wir sind für eine Nachprüfung der Straßenregulierungsvorlage eingetreten, insbesondere im Hinblick auf solche Bestrebungen, die den Kleinhausbau jetzt behindern (vgl. Heime für kinderreiche Familien, Seite 16, Verlag der Bauwelt). Einen gewaltigen Schritt vorwärts bedeutet die neue Ministerialverordnung, die das Ministerium der öffentlichen Arbeiten durch seinen Referenten, Herrn Geheimen Baurat Fischer, vor kurzem hat ausarbeiten lassen und zu deren Beratung wir hinzugezogen

wurden. Wenn von allen Instanzen auf die Befolgung der neuen Vorschriften gesehen wird, so werden wir Bauerleichterungen für das Kleinhaus erhalten, die uns unseren Zielen wesentlich näher führen.

Typenhausbau.

Für das Kleinhaus mit Garten ist das Bedürfnis infolge des Krieges durch die Nervenabspannung, durch den Wert des eigenen Stückchen Landes mit Nutzung für die Ernährung, allgemeiner geworden. Zur wesentlichen Verbilligung sind seitens unseres Vereins Vorschläge gemacht worden. Ausgehend davon, daß Tausende von kleinen Grundbesitzern und viele Kriegsbeschädigten aus dem gelernten Arbeiter- und Mittelstande in den Vororten Berlins sich kleine Eigenhäuser errichten wollen, aber durch unsachgemäße Pläne und Ausführungen oft davon abgeschreckt werden, anderseits aber auch langjährige Ersparnisse dadurch vergeudet werden, daß nicht genügend erfahrene Unternehmer auf Kosten der Bauherrn ihre Erfahrungen sammeln und die Kleinhäuser verhältnismäßig stark verteuern, haben wir in ganz Deutschland das vorhandene Material gesammelt, auf seine Wirtschaftlichkeit geprüft und auf Grund der Erfahrungen besondere Typen ausgearbeitet, wie sie bisher nur für das Großhaus vorhanden waren. Das Großhaus besitzt bewährte Abmessungen, auf die sich das Baugewerbe eingestellt hat und alle Baustoffe in den dafür notwendigen Abmessungen herstellt und auf Lager hält. Durch eine schematische Uebertragung dieser Maße auf die viel geringeren Anforderungen an Stand und Feuersicherheit ist dem Kleinhause nicht gedient. Es ergibt sich sowohl für den Erbauer als auch für den Hypothekengeldgeber und für das Baugewerbe die Notwendigkeit der Typisierung des Kleinhauses, ohne daß Gefahr besteht, durch solche Zugeständnisse an die Billigkeit im Konstruktiven und in den Abmessungen das künstlerische Bild zu beeinträchtigen, das durch die Wahl des Materials, durch Gruppierung und Straßenführung lebensvoll werden kann.

Die Vorteile solcher Typen bestehen außer in der Verbilligung in der Aufstellung genauer Kostenanschläge ohne nachträgliche Ueberschreitung, in der Verkürzung der Bauzeit und damit Verringerung des Zinsverlustes, einheitlicher Bauleitung, in der genauen Bestimmbarkeit der Bauzeit, in der Bewirkung einwandfreier Taxen und Erleichterung der Beleihung.

Solche Typen sind brauchbar für alle die kleinen Grundbesitzer, für Siedlungen der Industrie, vor allem für die Kriegsbeschädigten, die gemeinnützige Bautätigkeit, ebenso gut aber auch für die privaten Bauunternehmer.

Geldbeschaffung für den Kleinwohnungsbau.

Es ist aber ferner notwendig, besonders für die Zeit nach dem Kriege, für den nötigen Realkredit zu sorgen. Die ungeheuren Ansprüche, die das Reich, die Bundesstaaten, die Gemeinden usw. an den Geldmarkt stellen, der hohe Zinsfuß, den die Industrie geben kann, lassen

eine Abneigung, insbesondere des Privatkapitals, dem Realkreditmarkt gegenüber als sicher erscheinen.

Der Groß-Berliner Verein ist von vornherein mit der Bestimmung geschaffen worden, die planmäßige Kreditvermittlungsstelle für die öffentlichen Geldgeber, vornehmlich die Landesversicherungsanstalten, die Reichs-Versicherungsanstalt usw., zu bilden, um aus diesen Quellen das Geld in planmäßig fördernder Weise in die einzelnen Kanäle zu leiten. Wir haben vor dem Kriege nur wenig Zeit gehabt, um die Tätigkeit ausüben zu können. Wir planen mit Beendigung des Krieges durch eine gemeinnützige Hypotheken-Vermittlungsstelle für Kleinhäuser auch die Beleihung einzelner kleiner Projekte von Grundbesitzern usw. zu ermöglichen, da bekanntlich sehr viele Hypothekenanstalten nicht geneigt sind, kleine Objekte zu beleihen, weil die Verwaltungsarbeit für solche mühselig und der Nutzen anderseits zu gering ist.

Die maßgebenden Geldgeber, nicht nur die öffentlichen, sondern auch die privaten (zum Beispiel die Preußische Central-Bodenkredit A.-G. und die Bayerische Handelsbank in München, die Lebensversicherungsanstalten) haben diesen Plänen gegenüber besonderes Interesse gezeigt und Geldmittel in Aussicht gestellt. Wir haben auch die Freude, mitteilen zu können, daß die Allgemeine Ortskrankenkasse Berlin bereit ist, uns erhebliche Mittel für diesen Zweck zur Verfügung zu stellen.

Die geplante Vermittlung soll auf Grund einer genauen Prüfung, sowohl des Geländewertes, des Bebauungsplans, als auch des Bauplans hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit, der architektonischen Durchbildung, der Lage im Grundstück und der Einreihung in das Straßenbild erfolgen. Auch die Vermögensverhältnisse der einzelnen Siedler sollen durch besondere Vertrauensleute, aus der Mitte der uns angeschlossenen Grundbesitzervereine, ermittelt werden.

Seßhaftmachung von Kriegsbeschädigten.

Eine weitere Aufgabe erwuchs uns aus der Notwendigkeit, den Kriegsbeschädigten bei Beschaffung einer Wohnung behilflich zu sein. Auf Veranlassung des Reichsausschusses der Kriegsbeschädigtenfürsorge ist mit Hilfe aller beteiligten Instanzen (des Reichsamts des Innern, des Reichs-Schatzamts, des Kriegsministeriums, sämtlicher preußischer Staatsministerien der Provinz, der Kreise Niederbarnim, Osthavelland, Teltow, aller Groß-Berliner Gemeinden, insbesondere der Stadt Berlin, der Großindustrie, der Gewerkschaften usw.) ein besonderer „Ausschuß Groß-Berlin für die Kriegsbeschädigten-Ansiedlung" unter dem Vorsitz Sr. Exzellenz des Herrn Oberbürgermeisters Wermuth geschaffen worden, dessen Geschäftsführendem Ausschuß außer mehreren Herren des Verwaltungsrates auch der Herr Regierungspräsident angehört. Die Geschäftsführung ist unserm Verein bezw. dessen Geschäftsführer übertragen worden und so für unseren Bezirk ein einheitliches Arbeiten auch auf diesem Gebiete gewährleistet.

Die Ziele, die sich der Ausschuß gesteckt hat, seien ganz kurz in folgenden drei Leitsätzen präzisiert: 1. den in Groß-Berlin d. h. tätigen Kriegsbeschädigten im Rahmen der amtlichen Kriegsbeschädigtenfürsorge unter Mitwirkung der städtischen Wohnungsämter und des privaten Grundbesitzes bei der Erlangung geeigneter, preiswerter, gesunder Wohnungen in der Nähe ihrer Arbeitsstätte behilflich zu sein; 2. solchen Kriegsbeschädigten, bei denen Neigung und Fähigkeit zur Ansiedlung im Kleinhause mit Garten vorhanden ist, zu helfen und dafür vorbereitende Maßnahmen zu treffen; 3. in geeigneten Fällen im Rahmen des Kapitalabfindungsgesetzes die Wege zu ebnen und durch sachliche und gewissenhafte Prüfung eine gutachtliche Unterlage für das förmliche Kapitalabfindungsverfahren zu schaffen.

Arbeitsgebiet: Stadt Berlin, Charlottenburg, Lichtenberg, Neukölln, Potsdam, Schöneberg, Spandau, Wilmersdorf. Kreis Niederbarnim, Osthavelland, Teltow. Die Tätigkeit erstreckt sich im einzelnen folgendermaßen auf:

1. Prüfung der einzelnen Ansiedler auf ihre Eignung zur Ansiedelung. Grundsätzliche Voraussetzung ist, daß jeder Kriegsbeschädigte möglichst in seinem Heimatsbezirk seßhaft gemacht wird. Für die Ansiedelung mit Grundbesitz sollen möglichst nur solche Kriegsbeschädigte in Betracht kommen, welche die zur Bewirtschaftung einer solchen Stelle erforderlichen Kenntnisse mitbringen und ferner ein ausreichendes eigenes Vermögen besitzen, oder genügende Kapitalabfindung erhalten. Gesundheit und Körperkraft müssen sie befähigen, selbst die Anstrengungen zu ertragen oder es müssen ihnen an ihrer Frau oder heranwachsenden Kindern die notwendigen Hilfskräfte dauernd zur Verfügung stehen.
2. Prüfung geeigneten Geländes auf seine Eignung für die Ansiedelung von Kriegsbeschädigten.
3. Bereitstellung von Bauplänen, Kostenanschlägen usw. und Plänen für die Gartengestaltung, Bewirtschaftung des Grundstückes nebst Rentabilitätsberechnungen.
4. Geldbeschaffung. Vermittlung der 1. Hypothek, eventuell der 2. Prüfung, ob Kapitalabfindung und in welcher Höhe angebracht erscheint und Veranlassung der dazu erforderlichen Maßnahmen.
5. Verwaltung von geschenktem Gelände und von Stiftungen für die besonderen Zwecke der Kriegsbeschädigtenansiedelung.
6. Nachweis von gesunden Wohnungen in der Nähe der Arbeitsstätte im Einvernehmen mit den Städtischen Wohnungsämtern und den angegliederten Wohnungsnachweisen.

Bis zum Eintritt einer geregelten Bautätigkeit Vermittlung geeigneter halb ländlicher und halb städtischer Grundstücke mit Wohngelegenheit, auch von Laubenland.

Herausgabe von Verzeichnissen solcher geeigneter Anwesen, die geprüft sind auf:

a) Feststellung der Betriebsgröße, b) Wertermittlung, c) Belastung, d) Zustand in baulicher und betriebstechnischer Hinsicht, e) Ermittlung der Gründe für die beabsichtigten Verkäufe, f) Feststellung der Vor- und Nachteile, die sich aus einer besonderen Bewirtschaftung durch Kriegsbeschädigte ergeben, g) Höhe der für eine geordnete Wirtschaftsführung erforderlichen Betriebsmittel.

Wohnungsfürsorge für kinderreiche Familien.

Es erübrigt sich, an dieser Stelle auf die Bedeutung der Wohnungsfürsorge für kinderreiche Familien und die Wichtigkeit für das Bevölkerungsproblem hinzuweisen. Ohne außerordentliches Entgegenkommen den kinderreichen Familien gegenüber läßt sich eine Abhilfe schwerlich zwingen. Begrüßenswert war daher der Erlaß des Ministers des Innern vom 15. April 1916, in dem er auf die Notwendigkeit von Stiftungen für den Bau von Wohnungen für kinderreiche Familien hinwies. Für Groß-Berlin wären solche Stiftungen, sei es von Geld, Baugelände, fertigen Siedlungsstellen, Baumaterialien, ganz besonders erwünscht, für die unser Verein für sein Arbeitsgebiet die Verwaltung und zweckmäßigste Verwendung im Sinne der Stifter übernehmen will. In einer vom Vorstand und Geschäftsführer herausgegebenen Druckschrift „Heime für kinderreiche Familien“ *) sind der Notstand der kinderreichen Familien und die Abhilfsmaßnahmen geschildert. Wir beabsichtigen, diese Frage nicht ruhen zu lassen und die Durchführung praktischer Maßnahmen nach dem Vorbilde unserer rheinischen und westfälischen Schwestervereine schleunigst in die Wege zu leiten.

Kleingartenbau.

Bei der Schwierigkeit der Ernährung, die auch nach dem Kriege geraume Zeit anhalten dürfte, haben wir es für notwendig gehalten, dem Kleingartenbau besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Wir haben dabei eine einheitliche Zusammenarbeit mit der Reichs-Zentralstelle für den Gemüsebau im Kleingarten angestrebt. Wir werden auch die Kriegsbeschädigten, die sich ansiedeln wollen, denen aber noch die nötigen Erfahrungen in landwirtschaftlicher Hinsicht fehlen, zunächst in Laubenkolonien unterbringen, um durch die Beobachtung geeignete Unterlagen zu gewinnen, zumal die Zustimmung zur Kapitalabfindung eine große Verantwortung in sich trägt.

Elektrisches Licht.

Die Verbilligung und damit Einführung des elektrischen Lichtes in die Groß-Berliner Kleinwohnungen würde das Wohnen sehr viel gesünder und angenehmer machen. Gelegentlich der Uebernahme der Berliner Elektrizitätswerke durch die Stadt Berlin wandten wir uns daher mit einer Eingabe an den Herrn Oberbürgermeister um Einführung niedriger Pauschalsätze auf Grund der Erfahrungen an anderen Orten.

*) Verlag der „Bauwelt“, Berlin.

Propaganda. Seinen satzungsgemäßen Aufgaben, durch Vorträge, Druckschriften usw. auf die breite Oeffentlichkeit aufklärend einzuwirken, hat der Verein im letzten Jahre in besonderem Maße zu genügen gesucht. Es genügt nicht allein, gesunde Wohnungen zu schaffen, wenn nicht dafür Sorge getragen wird, daß diese Wohnungen auch in einem brauchbaren Zustand erhalten werden. Ein großer Teil der Berliner Wohnungen ist deshalb minderwertig, nicht weil ihre Anlage schlecht ist, sondern weil sie entweder überfüllt sind oder schlecht behandelt worden. Ein im letzten Jahre herausgegebenes Merkblatt zur Wohnungspflege: „Die Wohnung, das Feld der Frau" wendet sich in erster Linie an die Frauen, denen die Wohnung eigenstes Betätigungsgebiet ist. In kurzen Leitsätzen sind die wichtigsten Gesichtspunkte zur Wohnungspflege angegeben. Um das Merkblatt auch in die richtigen Hände zu bringen, ist seine Verteilung bei der Großindustrie, den uns angeschlossenen Baugenossenschaften erfolgt. Auch andere Unternehmungen mit großem Personal, ferner Fürsorgeorganisationen, Krankenkassen, Schulen (und zwar Volksschulen ebenso wie Fortbildungsschulen) haben sich in steigendem Maße an uns gewandt und um Ueberlassung von Exemplaren gebeten. Mit besonderer Genugtuung möchten wir hier feststellen, daß der Herr Minister des Innern in Erkenntnis des Wertes solcher Aufklärungsarbeit durch Erlaß an den Herrn Regierungspräsidenten von Potsdam angeordnet hat, daß in unserem gesamten Arbeitsbereich alle Standesämter jedem jungen Paare ein Exemplar unseres Merkblattes aushändigen sollen. Wir haben das Merkblatt an Standesämter usw. in zunächst 30 000 Exemplaren kostenlos trotz der erheblichen Herstellungskosten verteilt und wollen dies auch fortsetzen.

Um bei der Frau Verständnis für die Wohnungsfrage anzuregen, haben wir uns an einer Veranstaltung der Genossenschaft „Frauenwohnung" am 7. Februar 1916 im Landeshause der Provinz Brandenburg „Wohnung und Frau" beteiligt, auf der seitens des Geschäftsführers ein Vortrag gehalten wurde.

Der Groß-Berliner Verein ist auf einer Reihe von Veranstaltungen, die trotz des Krieges stattfanden, vertreten gewesen und hat zum Teil auch positiv durch Vorträge usw. mitgewirkt. So ist auf der vom Reichsausschuß für Kriegsbeschädigtenfürsorge veranstalteten Tagung in Köln am 23. bis 27. August 1916, die von über 1000 Personen besucht war, und auf der die Ansiedlung der Kriegsbeschädigten ein besonderes Kapitel bildete, von unserem Vorstandsmitglied Exzellenz Dr. Dernburg ein Vortrag über die städtische Ansiedlung gehalten worden, der — wie die Aussprache bewies — die rege Anteilnahme der Besucher fand.

Auf der Tagung der Deutschen Gartenstadt-Gesellschaft am 20. Oktober hielt der Geschäftsführer ein kurzes Referat über

die praktischen Maßnahmen zur Förderung des Kleinhausbaus, wie sie für Groß-Berlin vom Verein vorgeschlagen worden sind.

In der Gründungsversammlung des Bundes der Verkehrs- und Zweckverbände, dessen Zustandekommen wir begrüßen und zu dessen Begründung wir mit beigetragen haben, sind Mitglieder des Verwaltungsrates und auch die Geschäftsführung vertreten gewesen, der Geschäftsführer hat auch dort über die Ziele des Zusammenarbeitens ausführlich gesprochen.

Ferner sind seitens der Geschäftsführung in den Grundbesitzervereinen der Stettiner Vorortbahn usw. mehrere Vorträge über das Thema „Das Kleinhaus nach dem Kriege" gehalten worden, weiter anläßlich einer besonderen Kundgebung in Tegel im Januar 1917, auch im März 1917 in der Zentrale des Hausfrauenvereins im Lyzeumklub sowie im März in Charlottenburg vor den Falkenhagener Grundbesitzern.

Bei den zahlreichen Besuchern der Vorträge, meist Kleingrundbesitzern, merkte man die rege Mitarbeit und das gesteigerte Verständnis für diese Frage. In allen diesen Versammlungen konnte zu unserer großen Freude festgestellt werden, wie tief der Wunsch nach einer gesunden Wohnung und insbesondere einer Wohnung mit Garten Wurzel gefaßt hat und wie von Tausenden der Besitz eines Kleinhauses auf dem eigenen Fleckchen Erde innig erstrebt wird.

Als neues Glied in der Kette der provinziellen und Landes-Wohnungs-Vereine durften wir die Gründung des Württembergischen Landeswohnungsvereins begrüßen. Unser Vorstand ist gern bereit gewesen, auf der Gründungssitzung einen Vortrag über „Wohnungs- und Siedlungsfragen nach dem Kriege" zu halten. Wir hoffen, daß in Preußen auch die östlichen Provinzen demnächst provinzielle Wohnungsorganisationen erhalten, da die Wohnungsvereine sich immer mehr und in ungeahntem Maße während der Kriegszeit zu den gegebenen Trägern der Wohnungsfürsorgebestrebungen für ihre Provinz bezw. für ihren Bezirk herausgebildet haben und seitens aller beteiligten Faktoren eine immer größere Anerkennung für ihr Wirken finden.

Als ein weiteres ganz vorzügliches Propagandamittel haben sich Ausstellungen bewährt. Im Rahmen der Ausstellung „Kunst im Kriege" im Februar—März 1916 in der Sezession hat der Groß-Berliner Verein in einem großen Sonderraum übersichtlich das in allen Teilen Deutschlands bereits Geleistete und Geplante auf dem Gebiete des Kleinwohnungswesens gezeigt. Die „Soziale Praxis" berichtet darüber, wie auszugsweise folgt: „Die Ausstellung „Die Kunst im Kriege", die in den Räumen der Berliner Sezession (Kurfürstendamm 232) am 27. Februar 1916 eröffnet wurde und bis Ende März gezeigt wird, weist eine solche Fülle von Beiträgen zu künstlerisch und sozialerzieherisch wichtigen Fragen in besonderer Ausrichtung auf den Krieg hin auf, daß

Ausstellung.

es schwer fällt, der Ueberschau auch nur derjenigen Gebiete gerecht zu werden, die mit den Aufgabenkreisen des Sozialpolitikers am innigsten verknüpft sind...... Eine besondere Abteilung ist dem Siedlungswesen vorbehalten. Hier hat der Krieg eine solche Menge noch ungelöster Fragen aufgerollt, daß deren kurze Ueberschau nur wirksam werden kann, wenn die Gartenstädte, Kleinwohnungsanlagen, Erholungsheime, Invaliden- und Ledigenhäuser in ihrer Beziehung untereinander wie zum gesamten Leben der Volkswirtschaft einheitlich gestaltet sind. Der „Groß-Berliner Verein für Kleinwohnungswesen" hat hierbei Mustergültiges geleistet."

Für die Zeit nach dem Kriege wird eine besondere, umfangreiche Veranstaltung Hand in Hand mit der Dürerbund - Werkbund - Genossenschaft geplant, und zwar von Typenhäusern, die mit vorbildlichen Kleinhausmöbeln eingerichtet werden; gleichzeitig auch eine Uebersicht über das, was von der gemeinnützigen Bautätigkeit in Groß-Berlin bisher geleistet ist, verquickt mit Plänen über neue Siedlungen. Durch Führungen von Gewerkschaften, Angestelltenorganisationen usw. soll für eine großzügige Aufklärung auch am Modell Sorge getragen werden.

Hausrat

Die Beschaffung von Hausrat, insbesondere für Kriegsgetraute, ist eine Aufgabe, die besondere Aufmerksamkeit verlangt. Es sind Zeichnungen von gutem, schlichtem, preiswertem Hausrat für unsere Zwecke angefertigt. Es sollen mit großen, leistungsfähigen Unternehmungen Verträge abgeschlossen werden, um gute, gediegene Stücke zu mäßigem Preise solchen, die einen Hausstand gründen wollen, zu verschaffen. Es kommt dabei hauptsächlich darauf an, das Kreditgeschäft vom Warengeschäft zu trennen, den Warenbezug einheitlich zu organisieren, und das Abzahlungsgeschäft, von dem man nicht abgehen kann, auf eine andere Basis, die des genossenschaftlichen Zusammenschlusses der Konsumenten, zu stellen. Auch diese Maßnahmen hoffen wir mit Beendigung des Krieges, sobald die Holzpreise wieder eine erschwingliche Höhe erreicht haben, durchzuführen.

Eine weitere Propaganda erfolgte durch Herausgabe verschiedener Druckschriften, so der „Anleitung zur Gründung von gemeinnützigen Aktien-Gesellschaften" und der bereits erwähnten Broschüre „Heime für kinderreiche Familien". Das schon seit langem vorbereitete „Handbuch Groß-Berliner Wohnungspolitik" konnte infolge Druckschwierigkeiten bisher noch nicht erscheinen, obschon das Manuskript fertig vorliegt. Wir hoffen, bald das Versäumte nachholen zu können und ebenso das druckreife Buch „Bremens bauliche Entwicklung" folgen zu lassen.

Unser Archiv wurde ergänzt, für das Archiv zusammen mit den anderen Schwesterorganisationen ein einheitliches Programm aufgestellt.

Die Presse hat uns durch Aufnahme unserer Veröffentlichungen genutzt und unserer Aufklärungsarbeit den Weg geebnet.

Unsere Bibliothek und Lichtbildersammlung sind besonders im letzten Jahre stärker in Anspruch genommen worden.

Der vielleicht etwas reichlicher als sonst gehaltene Ueberblick, in dem das bisher Geleistete und unser neues Programm zusammengefaßt wurden, zeigten, wie wir uns bemühen, für unseren Arbeitsbereich zu wirken, um, soweit wir es können, an der Lösung der großen sozialen Aufgabe beizutragen.

Wir begrüßen es dankbar, daß so viele Kreise aus allen Schichten und Ständen uns dabei behilflich gewesen sind, und wir bitten die, die noch außen stehen, uns die notwendige Förderung zuteil werden zu lassen.

Einnahmen:	1915 Mark	1916 Mark
Beiträge	21.689,97	23.350,17
Beitrags-Rückstände aus dem Vorjahre	120,—	230,—
Für 1917 vorausbezahlte Mitgliederbeiträge . .	40,—	30,—
Zinsen für das Geschäftsjahr 1916 Januar—Dez.	656,02	619,76
Einnahmen aus Druckschriften	172,97	137,50
Sonstige Einnahmen	133,30	244,05
Vortrag aus dem Vorjahre	10.621,63	12.137,58
	33.433,89	36.749,06

Ausgaben:	1915 Mark	1916 Mark
Inventar	393,51	865,80
Miete, Beleuchtung, Heizung	2.949,70	2.966,10
Allgemeiner Bürobedarf	816,21	1.691,07
Porti	417,—	452,85
Bücher und Pläne	414,30	466,95
Zeitungen und Zeitschriften	357,35	380,47
Reisen und Kongresse	—	374,26
Gehälter	14.031,74	16.973,87
Besondere Ausgaben (inkl. Generalversammlung) .	1.916,50	592,—
Drucksachen des Vereins	—	1.265,10
Bestand am 31. Dezember	12.137,58	10.720,59
	33.433,89	36.749,06

Mitgliederbewegung

Anzahl der Mitglieder	Ende 1915	Ende 1916	Zunahme
Reichs-, Staats- u. Provinzialbehörd.	9	12	3
Städte, Gemeinden	29	31	2
Verwaltungsvereine und Verbände .	3	6	3
Gemeinnützige Bauvereinigungen .	27	32	5
Banken, Versicherungs- und Bodengesellschaften	24	24	—
Industrie- und Handelsfirmen . .	24	35	11
Einzelpersonen	32	40	8
Insgesamt Mitglieder	148	180	32

Summe der Beiträge	Ende 1915 Mark	Ende 1916 Mark	Zunahme Mark
Reichs-, Staats- u. Provinzialbehörd.	10.020	10.320	300
Städte, Gemeinden	3.940	3.990	50
Verwaltungsvereine und Verbände .	270	330	60
Gemeinnützige Bauvereinigungen .	670	790	120
Banken, Versicherungs- und Bodengesellschaften	2.710	2.710	—
Industrie- und Handelsfirmen . .	3.700	4.580	880
Einzelpersonen	680	840	160
Insgesamt Summe d. Mitgl.-Beiträge	21.990	23.560	1.570

V.

Verzeichnis der Teilnehmer an der dritten Haupt-Versammlung des Groß-Berliner Vereins für das Kleinwohnungswesen

am 6. Februar 1917

Albrecht, A., Dipl.-Ing., Berlin-Lichterfelde
Albrecht, Beamten-Wohnungs-Verein, Neukölln
Arbeiter-Baugenossenschaft „Paradies“, Berlin-Bohnsdorf
Arlart, Stadtrat, Neukölln
Badtke, Dr., Statistisches Amt, Charlottenburg
Bartenstein, Reg.-Rat, Kgl. Preuß. Kriegsministerium
Baudach, Bürgermeister, Trebbin, Kr. Teltow
Bauermeister, Dr. Friedrich
von Bennigsen, Rechtsanwalt, i. Fa. August Borsig, Tegel
Bernhard, Fr. Dr. Dorothea
Berthold, Bürgermeister, Ober-Schöneweide
Beuster, Baurat, Verband Groß-Berlin
Bielefeld, Geh. Reg.-Rat, Zentralstelle f. d. Gemüsebau
Blankenburg, Dr., Zeitz, M. d. A.
Bohnheim, Frau Professor, Berlin, Gewerkverein der Heimarb. Deutschlands
Böß, Stadtkämmerer, Berlin
Bräuning, Reg.-Baumstr., Gemeinde Tempelhof
Braunsdorf, F., Gemeindevorst., Biesdorf b. Berlin
Brix, J., Geh. Reg.-Rat, Techn. Hochschule, Charlottenburg
A. Brodersen, Gartendirektor
Bund Deutscher Bodenreformer, NW, Lessingstr. 11
Bund d. Industriellen, W, Königin-Augusta-Str. 15
Burau, Reg.-Baumstr., Direktor d. Charl. Wasserwerke, Westend
Dr. Burckhardt, Geh. Reg.-Rat, Kais. Gesundheitsamt
v. Carnap, Frau Helene, Vorsitz. d. Arbeitergärten vom Roten Kreuz, Berlin
Cassirer, Julius, Stadtrat
Cohnheim, Frau Professor, Charlottenburg
Colsmann, Kgl. Kommerzienrat, Generaldirektor der Zeppelin-Luftschiffbau-A.-G., Friedrichshafen-Berlin
Daimler-Motoren-Gesellschaft, Marienfelde
Dernburg, Exzellenz, Wirkl. Geh. Rat, Staatssekretär a. D.
Dietrich, Ilse, Wohnungsinspektorin, Schöneberg
Dombrowski, Dabendorf, Kr. Teltow
Dominicus, Oberbürgermeister, Berlin-Schöneberg
Dorn, Direktor d. Geschäftsstelle d. Königl. Domäne Dahlem

Dorner, G., Arbeiter-Baugen. „Paradies“
Eggert, Geh. Ob.-Reg.-Rat, Min. f. Landw., Domänen u. Forsten
Eichmann, Kgl. Kommerzienrat
Fehringer, Terrain-A.-G., Heiligensee
Feigell, Ob.-Reg.-Rat, Dirigent d. Bau-Abt. Polizei-Präsidium
Feuer, Kommerzienrat, Auer-Ges.
Fils, Dtsch. Ver. f. ländl. Wohlfahrt u. Heimatpflege
Fischer, Geh. Baurat, Ministerium d. öffentlichen Arbeiten
Fischer, Reg.-Rat, Kgl. Regierung, Potsdam
Fischer, Reg.-Baumstr. a. D., Gemeinde Tegel
Fleischer, Max, Fabrikant
Francke, Prof. Dr. E., Büro für Sozialpolitik
v. Freier, Oberlandforstmeister, Landwirtschafts-Ministerium
Frenkel, Geh. Kommerzienrat, Aeltesten der Kaufmannschaft
Freund, Dr., Ministerial-Dir., Wirkl. Geh. Ober-Reg.-Rat., Min. d. Innern
Friedländer, Regina, Central-Verb. d. Handlungsgehilfen
de Fries, H., Neu-Babelsberg
Friesecke, T., Vorst. der Ortsgruppe Berlin d. Kaufm. Verbandes für weibliche Angestellte
Fuisting, Regierungsrat, Reichsversicherungsamt
Gaßner, G., Landesassessor, Landeshaus
Gebert, G., Amts- u. Gemeindevorst., Malchow
Geib, Oberbürgermeister, Reichsausschuß f. d. Kriegsbeschädigtenfürsorge
Genzmer, Felix, Kgl. Geh. Hofbaurat, Professor, Techn. Hochschule Charlottenburg
Gericke, Bürgermeister, Bernau
Gerlach, Geh. Baurat, Prof., M. d. A.
Gerth, Amtsrichter, Reichsausschuß d. Kriegsbesch.-Fürsorge
Dr. Glaß, Gerichtsassessor, Vorsitzender des Beamten-Wohnungsvereins Berlin
Goerz, P., Kgl. Kommerzienrat, Grunewald
Göhre, Paul, M. d. R., Zehlendorf
Gorbauch, H., Bln.-Steglitz, Deutschland, Lebens-Vers.-A.-G.
Graetz, Paul, Vorst.-Mitgl. Freie Scholle Tegel
Groß, Henry, Architekt, Schöneberg
Grotgan, Gemeindebaurat, Berlin-Britz
Dr. Gut, Regierungsbaumeister
Guth, H., Baurat
Haase, B., Wohnungsinspektorin der Stadt Berlin
Dr. Haase, Bürgermeister, Wannsee
Hacke, Otto, Gemeinde Heiligensee
Haenel, Geh. Reg.-Rat, Direktoriumsmitglied der Reichs-Versicherungsanstalt für Angestellte, Wilmersd.
Hahn, Alfred, Boden-A.-G. Berlin-Nord, Wittenauer Boden-A.-G.
Hamacher, Baurat, Oberschöneweide
Hammer, Hermann, Neu-Grunewald, A.-G. für Grundstücksverwertung
Handelsgesellschaft für Grundbesitz, W, Behrenstr. 33
Händewerk, stellvertr. Gemeindevorsteher, Rosenthal
Handwerkskammer
Härtel, Ingenieur, Gem.-Vorst. Alt-Glienicke
Hartmann, Gust., Hirsch-Dunckerscher Gewerkverein
v. Havenstein, Exz., Präsident der Reichsbank
Heil, C. P., Generalsekretär d. Bundes Deutscher Bodenreformer
Hellwich, Spandau, Artilleriewerkstatt
v. Hertzberg, Polizei-Präsident, Charlottenburg
Hesse, Geh. Baurat, Ministerium d. öff. Arbeiten
Heymann, Hermann, Kgl. Kommerzienrat
Hinke, P., Geschäftsführer d. Ernst Mittag, Bau- und Kunsttischlerei
Hirsch, Joseph, Fabrikdirektor
Dr. Gustav Hirte, Union-Baugesellschaft
Hoffmann, Kgl. Gartenbaudirektor

H. v. Holst, Direktor d. Terrain-Ges. Berlin-Nordost
Hoepker, Regierungsrat, Kgl. Preuß. Statistisches Landesamt
Housselle, Kgl. Reg.-Rat, Ober-Präsidium Potsdam
Hordop, Gemeindevorsteher, Hoherlehme
Hornig, Architekt, Gemeindebauamt Tegel
Huettchen, Bruno, Tempelhof
Jahnke, J., stellvertr. Vorsitz. d. Beamten-Wohnungs-VereinsNeukölln
Jansen, Hermann, Architekt
Jaup, Präsident d. Kaiserl. Aufsichtsamts für Privatversicherung
Johannsen, Gemeindeverordneter, Oberschöneweide
Junker, Gemeindevorsteher, Zühlsdorf, Mark
Kaiser, Oberbürgermeister, Neukölln
Kalweit, K., i. Fa. Steffens u. Nölle A.-G.
Karbe, Dr., M. d. L., Deutsche Ansiedlungsbank
Kaufmann, Theodor, Gartenheim-Genossenschaft Marienfelde
Kernert, Charlottenburger Baugenossenschaft
Kerschensteiner, Bezirksamtsassessor, Reichsausschuß der Kriegsbeschädigtenfürsorge
Keup, Dr., Erich, Gesellschaft z. Förderung d. inneren Kolonisation, Frankfurt a. O.
Köbke, Dr. jur., Nordöstliche Eisen- und Stahl - Berufsgenossenschaft Sektion I
Kohn, Direktor der Allg. Ortskrankenkasse Berlin
König, Amtsvorsteher, Berlin-Hohenschönhauseen
König, P., Ingenieur, Bund der technisch-industriellen Beamten
Kopetzky, Geh. Kommerzienrat, Handelskammer Berlin
Koepisch, Gemeinde Kalkberge
Koeppen, Reg.-Baumeister a. D., Berlin
Korn, Geh. Reg.-Rat, Polizeipräsidium Berlin
Koska, Reg.-Rat, Pr. Min. d. Innern
Kötschke, Vorsitzender des Vereins Berliner Wohnungsmieter
Krause, Amtsvorsteher, Heinersdorf
Kriener, Franz, Verband der Laubenkolonisten Berlin und Umgebung
Krug, Paul, Vorstandsmitglied des Bundes der technisch-industriellen Beamten
Krüger, Gemeindevorsteher, Rudow
Kube, Hermann, Generalkommission d. Gewerkschaften Deutschlands
Kückel, Gartenstadt Staaken
Kuczynski, Dr., R., Direktor des Statistischen Amtes Schöneberg
Kühn, Gemeindevorsteher, Birkenwerder
Kuhnert, Gemeindebaumeister, Nowawes
Lendewerk, Reg.-Baumeister, stellvertretender Gemeindevorstand, Berlin-Rosenthal
Lesser, Gartendirektor, Steglitz
Lewald, Polizeipräsident, Lichtenberg
Leyser, Erich, Architekt, Dipl.-Ing., Geschäftsf. d. Groß-Berl. Vereins f. Kl.-Wohnungswesen u. Ausschuß Gr.-Berlin f. die Kriegsbeschädigten-Ansiedlung
Leyser, Fritz, Rechtsanwalt
Lindow, Max, Magistrats-Assessor, Neukölln
v. Lüdinghausen, Polizeipräsident, Berlin-Schöneberg u. Wilmersdorf
Luther, Dr., Geschäftsführendes Vorstandsmitglied des Deutschen und Preußischen Städtetages
Macke, Kgl. Baurat, Weißensee
v. Maltzahn, Freiherr, Oberpräsidialrat, Potsdam
Marcus, Otto, Vorstand d. Wirtschaftlichen Verbandes bildend. Künstler
Marwitz, Geh. Kommerzienrat, Vorstand d. Zentralstelle für Wohnungsfürsorge im Kgr. Sachsen, Dresden
Mebes, Reg.-Baumeister a. D.
Mewes, C., Gemeindeschöffe, Weißensee, Parkstraße

Meyer, Landesrat, Geh. Reg.-Rat, Vorstand der Landesvers.-Anstalt Brandenburg

Meyer, Dr., Gesellschaft für elektr. Hoch- u. Untergrundbahnen, W 9

Dr. P. Meyer, Baurat, Berlin

Meyer, E., Verein junger Kaufleute

Mielenz, Dr., G. Steffens u. Nölle, A.-G.

Mielke, Prof. Rob., Brandenburgischer Heimatschutz und Deutscher Bund Heimatschutz

Mittag, Ernst

Möhring, B., Prof.

Möller, Geschäftsführer d. Beamten-Heimstätten-Vereins

Mosig, Gemeindevorsteher, Königs-Wusterhausen

Mücke, C., Baugenossenschaft „Ideal", Neukölln

Müller, Vors. d. Beamten-Vereins, Neukölln

Muthesius, H., Geh. Reg.-Rat, Dr.-Ing., Nicolassee

Nauenberg, Leo

Neumann, Gemeindevorsteher, Dabendorf, Kreis Teltow

Ogrowsky, Assessor, Preußische Central-Genossenschaftskasse

Passarge, Geh. Reg.-Rat, Königsberg O.-Pr., Landes-Vers.-Anstalt Ostpreußen

Paetow, Geh. Reg.-Rat, Potsdam

Paulsen, Friedrich, Redaktion der „Bauwelt"

Pauly, Dr., Geh. Reg.-Rat, Ministerium d. öffentl. Arbeiten

Peters, Bürgermeister, Wilmersdorf

Peus, Ministerium d. öffentl. Arbeiten

Pischhammer, Bürgermeister, Kalkberge

Protze, Gemeindeschöffe, Adlershof

Pusch, Regierungssekretär, Beamten-Wohnungs-Verein, Potsdam

Pütter, Geh. Reg.-Rat, Direktor der Charité

Quantmeyer, W, Kommerzienrat, Dahlem

Rabethge, Berliner Baugenossenschaft

Radantz, Eugen, Handelsges. für Grundbesitz, Berlin

Radtke, Direktor d. „Nordstern", Schöneberg

Redlich, Baurat, Baupolizei Neukölln

Reusch, Sparkassendirektor der Stadt Berlin

Richt, Ehrenobermeister d. Handwerkskammer Berlin

Richter, Geh. Rechnungsrat, Beamten-Wohnungsverein, Potsdam

Richter, W., Dr., Regierungsrat, Reichsversicherungsanstalt f. Angestellte

Riebeck, Paul, Spar- und Bauverein, Neukölln

Rother, Cand. jur.

Ruppenthal, Daimler Motoren-Gesellschaft, Marienfelde

Rusch, Regierungsamtmann, Dr., Kaiserl. Statistisches Amt

Rusche, Emil, Berliner Spar- und Bauverein

Salomon, Geh. Medizinalrat, Prof., Dr., Vors. d. Deutschen Gartenstadt-Gesellschaft

v. Saltzwedel, Geh. Baurat, i. V. Regierungspräsident, Potsdam

H. Seeling, Stadtbaurat, Charlottenburg

Seimert, Geschäftsführer d. Landwohnstätten-Gesellschaft

Sembritzki, Stadtsyndikus, Charlottenburg

Semper, Geh. Finanzrat, Kgl. Pr. Finanzministerium

Siber, Präsident des Bezirks-Ausschusses, Berlin

v. Siemens, Carl, Friedrich, Berlin

Silbergleit, Prof., Dr., Direktor d. Statistischen Amts d. Stadt Berlin

Sporleder, Dr., Bürgermeister, Adlershof

Südekum, Dr., M. d. R., Zehlendorf

v. Schack, Kammerherr u. Hauptmann, Stellvertr. Generalkommando des Gardekorps

Scheidt, Regierungsrat, Reichsamt d. Innern

Schenk, Postrat, Kaiserliches Reichspostamt, i. V. des Staatssekret.
Schenker, Bund der Industriellen
Schiffke, P., Arbeiterbaugenossenschaft „Paradies“
Schlegel, R., Wilmersdorf
Schliepmann, Kgl. Baurat
Schmidt, L., Vorsitzender d. Beamten-Wohnungs-Vereins, Neukölln
Schnaubert, Oberverwaltungsgerichtsrat a. D., Vorstand d. Vereins Ledigenheim
Schob, Ingenieur, Grundbesitzerverein Falkenhagen-Seegefeld
Schramme, Dipl.-Ing., Halle a. S.
Schulz, Eduard, Geh. Rechnungsrat, Beamten-Wohnungs-Verein, Potsdam
Schultze, F., Geh. Baurat und vortr. Rat im Min. d. öffentl. Arbeiten
Staackmann, Gemeindevorsteher, Grunewald
v. Stein, Exzellenz, kgl. preuß. Kriegsminister
Steiniger, Dr., Verbandsdirektor, Verband Groß-Berlin
Steinthal, Max, Deutsche Bank
Stilgenbauer, N., Vorsitzender d. Grundbesitzer-Vereins „Blankenburghöhe“
Stiller, Dr., Bürgermeister, Friedrichshagen
Stölzel, Geh. Reg.-Rat, Min. d. Innern
Stübben, Dr., Geh. Oberbaurat, Grunewald
Thiel, Dr., Wirkl. Geh. Rat, Exzellenz, Steglitz
Thiele, Vorsitzender d. Bundes der Verkehrs- u. Zweckverbände
Thielicke, Direktor d. städt. Grundstücksamts, Neukölln
Tischendörfer, Verkehrsverband a. d. Stettiner Bahn
Uhlig, Stadtbaurat, Lichtenberg
Uellner, Kaufmann
Unger, Gartenstadt Staaken
Untermann, Geh. Rechnungsrevisor, Beamten-Wohnungsverein, Potsdam
Vetter, Redakteur
Waeger, Geheimrat, Genossenschaft f. Frauenheimstätten
Waldschmidt, Dr., Geh. Justizrat, L. Loewe u. Co., A.-G., Vorstand des Vereins der Kaufleute und Industriellen
Walter, R., Magistrats-Baurat, Charlottenburg
Weinreich, Dr., Bürgermeister, Neukölln
Weiß, A., Dr., Prof., Techn. Hochschule Charlottenburg
Wienprecht, Gemeindevorsteher, Mahlsdorf
Wiethake, Verein d. Blankenburger Grundbesitzer
Winterstein, H., Magistrats-Baurat, Charlottenburg
Wirt, Dr., Berlin-Grunewald
Wutzky, Emil, Baugenossenschaft „Ideal“, Neukölln
Wölbling, P., Magistratsrat
Zachar, Wilhelm, Generalsekretär d. Deutschen Bankbeamten-Vereins
Zacher, Geh. Rat, Direktor i. Kaiserl. Statistischen Amt
Zeis, Zivilingenieur, Heinersdorf
Zeller, Reg.-Rat, Arbeitergärten v. Roten Kreuz
v. Zitzewitz, Landrat, Reichskanzlei
Zoche, M., Direktor d. Zehlendorf-West-Terrain-A.-G. und Berliner Terrain-Zentrale

---

Groß-Berliner Verein für Kleinwohnungswesen. E. V.

Vorstand und Vorsitzender des Verwaltungsrats: Staatssekretär a. D. Wirkl. Geh. Rat Dr. Dernburg

Der Verwaltungsrat: Prof. Dr. Albrecht. Bürgermeister Berthold. Stadtbaurat a. D. Beuster. Geh. Kommerzienrat Ernst v. Borsig. Geh. Oberregierungsrat Dr. Busch, Landrat des Kreises Niederbarnim. Oberbürgermeister Dominicus, Schöneberg. Kgl. Kommerzienrat Eichmann. Landesrat Dr. Freund, Vorsitzender d. Vorstandes der Landesvers.-Anstalt Berlin. Geh. Baurat Prof. Th. Goecke. Geh. Ober-Reg.-Rat Haenel, Mitgl. d. Direktoriums d. Reichsvers.-Anstalt f. Angestellte. Dr. W. Laporte, Direktor des Wohnungsamts der Stadt Berlin. Oberpräsident Frhr. v. Maltzahn, Potsdam. Geh. Reg.-Rat Meyer, Vorsitzender des Vorstandes d. Landesvers.-Anstalt Brandenburg. Direktor d. Nordstern Radtke. Bürgermeister Geh. Reg.-Rat Dr. Reicke. Carl Friedrich v. Siemens. Verbandsdirektor d. Verbandes Groß-Berlin Dr. Steiniger. Geh. Oberbaurat Dr. J. Stuebben. Landesdirektor der Brandenburg. Provinzialverwaltung Dr. v. Winterfeldt-Mentin.

Geschäftsführer: Arch. Dipl.-Ing. Leyser. Geschäftsstelle: Friedrich-Wilhelm-Str. 12

*

Das Arbeitsfeld des Vereins:

1. Ständige Auskunftsstelle für Gemeinden, Behörden, Industrie, Baugenossenschaften, Private, über alle das Wohnungswesen und verwandte Gebiete betreffende Fragen im Zweckverbandsgebiet.
2. Förderung der gemeinnützigen und privaten Bautätigkeit zur Erstellung von Wohnungen für Minderbemittelte
   a) durch Hilfe beim Geländeerwerb und Bebauung,
   b) bei der Kreditvermittlung,
   c) durch Bauberatung.
3. Kriegsbeschädigten-Ansiedlung (siehe Seite 37 des Geschäftsberichts „Ausschuß Groß-Berlin für die Kriegsbeschädigten-Ansiedlung“).
4. Innenstädtische Wohnungspolitik.
   Förderung der Errichtung von Ledigenheimen;
   gesunder Hochbauweise;
   der Sanierung alter Stadtviertel.
5. Grundstücks-Nachweis
   für unbebaute und mit 1—2 Kleinwohnungen bebaute Stellen.
6. Förderung des Typenhausbaues.
7. Förderung des Kleingartenbaues.
8. Gemeinnützige Hypotheken-Vermittlung.
   Vor allem ist es Aufgabe des Vereins, bei der Vermittlung der Kreditgewährung helfend einzugreifen. Er bildet die Zentralstelle, welche die großen, in öffentlichen Kassen zur Verfügung stehenden Mittel in einer das Wohnungswesen planmäßig fördernden Weise an die einzelnen notwendigen Stellen leitet und ausgleichend auf die Betätigung der verschiedenen Kassen wirkt.
9. Beschaffung guten und billigen Hausgeräts.
10. Herausgabe von Druckschriften und Flugblättern.
    Vorträge, Ausstellungen, Kurse und Studienreisen zur Aufklärung über die Wohnungsreform.

Zur Beratung und unentgeltlichen Benutzung dient den Mitgliedern:

11. Archiv für Städtebau, Wohnungswesen, Sozialpolitik und Wirtschaftswesen.
12. Bücher-Sammlung aus dem gleichen Gebiet.
13. Lichtbilder-Sammlung.
14. Material- und Vorbildersammlung von Bebauungsplänen, Siedlungen, Grundrissen und Hausgerät.

Druckschriften des Groß-Berliner Vereins für Kleinwohnungswesen

Berlin W, Friedrich-Wilhelm-Straße 12

1. Geschäftsbericht 1913
Vortrag von Stadtbaurat a. D. Beuster „Wie fördern wir praktisch das Siedlungswesen Groß-Berlins"?
2. Geschäftsbericht 1914
3. Schriften Heft 1: „Lesser, Der Kleingarten. Seine zweckmäßigste Anlage und Bewirtschaftung". (Carl Heymanns Verlag) Preis 1.20 Mark
4. Schriften Heft 2: „Geld für Kleinwohnungen". Die Kreditfrage unter besonderer Berücksichtigung der Bedürfnisse der gemeinnützigen Bautätigkeit. Referat für die Immobiliarkreditkommission des Reiches von Professor Dr. H. Albrecht und Staatssekretär a. D. Dr. B. Dernburg. (Carl Heymanns Verlag) Preis 2 Mark
5. Schriften Heft 3: „Krieg, Wohnungsfrage und Realkredit". Vortrag, gehalten auf der 2. Generalversammlung des Groß-Berliner Vereins für Kleinwohnungswesen von Staatssekretär a. D. Dr. B. Dernburg. (Carl Heymanns Verlag) Preis 1 Mark
6. Die Wohnung, das Feld der Frau. Ein Merkblatt zur Wohnungspflege Selbstverlag des Vereins
7. Schriften Heft 4: Anleitung zur Gründung einer Aktiengesellschaft mit kleinen Aktien im Dienste des Kleinwohnungswesens. (Carl Heymanns Verlag) Preis 1 Mark

In Vorbereitung

8. Handbuch des Groß-Berliner Wohnungswesens. Herausgegeben von Diplom-Ingenieur Leyser
9. Anleitung zur Gründung einer gemeinnützigen Baugenossenschaft
10. Bremens bauliche Kultur. Das Einfamilienhaus, erstellt vom Privat-Baugewerbe



Ullstein & Co, Berlin SW 68